

DOKTORI (PhD) ÉRTEKEZÉS

A magyar mezőgazdasági célú földeken fennálló
tulajdonközösségek megszüntetése

dr. Árvai Gergő

Szeged, 2024.

A magyar mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetése

Doktori (PhD) értekezés

Műhelyvitára benyújtott értekezés

Készítette: dr. Árvai Gergő

(Kézirat lezárva: 2024. október 31.)

Témavezetők:

Prof. Dr. Gellén Klára, PhD

Dr. Hegyes Péter István, PhD

Szegedi Tudományegyetem

Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola

Szeged, 2024.

Tartalomjegyzék

Rövidítések jegyzéke	6
I. Alapvetések	8
I.1. A témaválasztás létjogosultsága, a kutatás felépítése és főbb célkitűzései	8
I.2. A kutatás során alkalmazott módszerek	16
II. Gondolatok a földtulajdonról.....	17
II.1. A földtulajdon jogelméleti aspektusai.....	17
II.1.1. Földtulajdon a felvilágosult gondolkodók elméleteiben	19
II.2. A föld feletti rendelkezés nemzetközi jogi aspektusai	23
III. A magyar földforgalmi rendszer és birtokstruktúra jelenkori helyzete.....	28
III.1. Történeti kitekintés - Az államalapítástól Trianon tragédiájáig	34
III.1.1. A Horthy-rendszer földreformjai és az 1945. évi földosztás.....	36
III.1.2. A mezőgazdasági termelészövetkezetektől a rendszerváltozásig	37
III.2. A magyar birtokpolitika helyzete az Európai Unióban	40
III.2.1. Az Európai Unióhoz történő csatlakozás körülményei	41
III.2.2. A magyar birtokpolitika jövőbeni mozgástere	44
III.3. A földtulajdon és a tulajdonszerzés alkotmányjogi és magánjogi vonatkozásai	46
III.3.1. A tulajdonszerzésre vonatkozó közérdekű korlátozások, feltételek és tilalomfák rendszere.....	53
III.4. A földbirtok-politikai célkitűzések érvényesülése a bírósági joggyakorlatban	66
III.4.1. Az elővásárlási ranghely téves megjelölése	67
III.4.2. A hirtelen szerzett tulajdonostársi minőség kérdése	70
III.4.3. A közös tulajdont érintő eljárások közötti kollízió különös esete	71
III.4.4. A spekulatív célú földszerzések kérdései közös tulajdon esetén	72
III.5. Földtulajdoni és földhasználati viszonyok Magyarországon	75
III.5.1. Az elérni kívánt birtokstruktúra.....	76
III.6. Nemzetközi kitekintés - a birtokelaprózdások megakadályozását célzó egyes földforgalmi szabályok	79
III.6.1. Németország	79
III.6.2. Ausztria.....	80
III.6.3. Svájc.....	80
III.6.4. Franciaország – a SAFER kiemelt szerepköre	81

IV. A(z) „osztatlan” közös földtulajdonról	82
IV.1. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek fogalmi keretrendszere	82
IV.1.1. A közös tulajdonról.....	82
IV.1.2. Tulajdonközösség mezőgazdasági célú földön	93
IV.1.3. Az „osztatlan” jelző használatáról	94
IV.2. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek létrejötte	98
IV.2.1. A részarány-földkiadás útján létrejött tulajdonközösségekről	99
IV.2.2. A törvényes öröklés eredményeként létrejött tulajdonközösségek	105
IV.3. A közös földtulajdonból eredeztethető problémák.....	108
IV.3.1. Az ingatlan-nyilvántartási jogosulti adatok rendezetlensége – a közhitelesség sérelme.....	111
IV.3.2. Az érintett tulajdonostársak létszámának anomáliája.....	115
IV.3.3. A földhasználat körében jelentkező problémák.....	117
V. A tulajdonközösségek megszüntetésének jogelméleti kérdései	126
V.1. Egy tulajdonközösség megszüntetése: végrehajtandó állami feladat vagy tulajdonosi (szabad) akaratelhatározás?	131
V.2. Nemzetközi kitekintés - a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetése a német és a francia nemzeti szabályozásokban	137
V.2.1. A mezőgazdasági célú földön fennálló közös tulajdon megszüntetése Németországban	138
V.2.2. A közös földtulajdon megszüntetésének egyes szabályai Franciaországban	139
V.3. A közös földtulajdon megszüntetése a magyar polgári jog szabályai szerint. 141	
V.3.1. Az elbirtoklás mint a tulajdonközösség megszüntetésének kivételes módja	144
V.4. A korábbi jogalkotói lépések – az OKTM eljárások	150
V.5. A tulajdonközösség megszüntetésére nyitva álló lehetőségek a Fokftv. szabályai tükrében	154
V.5.1. A Fokftv. szerinti megszüntetések elsődleges módja: az ingatlan természetbeni megosztása.....	158
V.5.2. A bekebelezésről – a tulajdonközösség megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján.....	166
V.5.3. A „közös tulajdon megszüntetése” mint a Fokftv. speciális tulajdonszerzési jogcíme	180
V.5.4. Kisajátítás – a tulajdonközösség ultima ratio jelleggel történő megszüntetése	184

V.5.5. A közös tulajdon jövőbeni megszüntetése: a törvényes öröklés esete	187
V.5.6. Az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak rendezését szolgáló egyes intézkedésekről	192
V.6. A természetbeni megosztás földhasználati vonatkozásai – a tulajdonközösség megszüntetésének dinamikájáról	194
V.6.1. A földhasználati változásokkal összefüggésben felmerülő igényérvényesítés	196
V.6.2. A földhasználati változások kérdései a harmadik személynek minősülő földhasználók relációjában	199
V.7. Az alkalmatlan időpontban történő megszüntetésről	206
VI. A probléma megoldásából fakadó előnyök	211
VII. De lege ferenda javaslatok	213
VII.1. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó de lege ferenda javaslatok	214
VII.1.1. Végső eljárási határidő rögzítése	214
VII.1.2. Az érintett földhasználók jogos érdekeinek védelme	215
VII.1.3. Alkalmatlan időpontra vonatkozó rendelkezések analógiája	216
VII.1.4. A földhasználati viszonyok változása nyomán felmerülő vagyoni igények elszámolási rendjének	216
VII.1.5. Bekebelezés fogalmának finomhangolása, az értékbecslési ajánlatban foglalt értékek évenkénti felülvizsgálata	217
VII.1.6. A törvényes öröklésre vonatkozóan	217
VII.1.7. Tulajdonosi létszám korlátozása?	218
VII.1.8. Kisajátítás szabályainak finomhangolása	218
VII.2. Általános földbirtok-politikai jellegű jogalkotási elképzelések	219
VII.2.1. Üzemszabályozási törvény kialakítása	219
VII.2.2. Birtokrendezési, illetve tagosítási törvény létjogosultsága?	220
VIII. Összegzés	221
Irodalomjegyzék	224
Interneten elérhető források:	240
Hivatkozott jogszabályok, jogesetek jegyzéke	243
Az Európai Unió Bíróságának hivatkozott döntései	243
A magyar AB hivatkozott határozatai	243
Hivatkozott magyar bírósági döntések	244
Hivatkozott törvények, kormányrendeletek	249

Rövidítések jegyzéke

- **AB** – Alkotmánybíróság
- **Alaptörvény** – Magyarország Alaptörvénye
- **BGB** – német polgári törvénykönyv
- **Btk.** – 2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről
- **Code Civil** – a francia polgári törvénykönyv
- **Code Rural** – a mezőgazdaságról és a tengeri halászatról szóló francia törvénykönyv
- **EUMSZ** – Az Európai Unió működéséről szóló szerződés egységes szerkezetbe foglalt változata
- **Fétv.** – 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról
- **Fkbt.** – 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról
- **Fokftv.** – 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
- **Földforgalmi törvény** - 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
- **GrdstVG** – a német ingatlanforgalmi törvény
- **Inyvtv.** – 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról
- **OKTM eljárás** – részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló, Fkbt. alapján lefolytatott hatósági eljárás
- **Ptk.** – 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- **régi Földtörvény** – 1994. évi LV. törvény a termőföldről
- **Vhr.** – 647/ 2020. (XII.23.) kormányrendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól

*„Isten közösen adta az embereknek a világot; de mivel az ő érdekükben és azért adta nekik, hogy az életet a lehető legkellemesebbé tegyék általa, **nem tételezhetjük fel, hogy azt gondolta: a földnek mindig közösnek és műveletlennek kell maradnia.** Nem a civakodó és perlekedő szeszélyének vagy kapzsiságának szánta, hanem a szorgosnak és eszesnek adta felhasználásra (és azt akarta, hogy a munka legyen a jogcíme rá).”*

John Locke: Két értekezés a polgári kormányzatról - V. fejezet - A tulajdonról, 34. pont, részlet

I. Alapvetések

I.1. A témaválasztás létjogosultsága, a kutatás felépítése és főbb célkitűzései

A doktori értekezés a jelenkori magyar földjogi szabályozás egyik aktuális és kiemelt kérdéskörére, a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek, valamint a tulajdonközösségek megszüntetésének jogelméleti és joggyakorlati kérdéseinek vizsgálatára fókuszál. A jelenség több aspektusból is magyar sajátosságnak, hungarikumnak tekinthető, amelynek eredője a rendszerváltozás utáni sajátos földtulajdoni (és földhasználati) viszonyok átrendeződésében, valamint az azt követő közel 30 esztendőben folyamatosan változó földforgalmi szabályozásban keresendő. A magyar agrárium számára évtizedek óta jelentő megoldatlan problémák forrását a köznyelvben „*osztatlan közös földtulajdon*” elnevezéssel aposztrofált jelenség, amely az előzetes feltevésem szerint dogmatikailag aligha osztatlan, és gyakran csak látszat-, mintsem (ténylegesen birtokba vehető) „*valós*” tulajdon.¹ A témakör különlegessége mélyebben gyökerezik, mint a Földforgalmi törvény és a Fétv. speciális jellegű szabályainak a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseivel való összehangolt alkalmazása, tekintettel a jelenségből eredő jogi, valamint gazdasági problémák sokszínűségére és összetettségére,² továbbá a tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó fragmentált szabályozásra.

A magyar földforgalmi rendszernek nem csupán kiemelt célja,³ hanem történelmi adóssága is – a közös tulajdont képező földek ügyének orvoslásával – a birtokfragmentációnak gátját szabni, ezzel pedig az élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok kialakításához, valamint megőrzéséhez hatékony jogszabályi környezetet teremteni. A jogalkotó elvi élel deklarálja, miszerint az európai szinten is versenyképes magyar agrárgazdaság stabilitásának feltétele a tiszta, átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása valamennyi állami és magántulajdonú föld tekintetében, ennek kiemelt módjaként pedig az „*osztatlan közös földtulajdon*” felszámolását jelöli meg.⁴ Egy adott tulajdonközösség megszüntetése azonban eredendően magánjogi kérdés, amelynek eldöntése az érintett tulajdonostársak kompetenciája, jogalkotói preferencia és

¹ Tanka Endre: Rendszerváltás a magyar birtokpolitikában, In: Csák Csilla (szerk.): Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 283. p. [Továbbiakban: Tanka, 2010].

² Szinay Attila: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésének új szabályairól, In: Gazdaság és Jog, 2022/7-8., 26-27. pp. [Továbbiakban: Szinay, 2022].

³ 2013. évi CXXXII. törvény preambuluma részlete.

⁴ 2020. évi LXXI. törvény preambuluma jogalkotói indokolása.

végrehajtandó állami feladat csak másodsorban lehet, így az egyes feszültségpontok előre prognosztizálhatók.

A doktori értekezés három fő szerkezeti egységből épül fel. Az első szerkezeti egységet a föld mint speciális jogtárgy feletti tulajdonlás alkotmányjogi, közösségi jog, valamint polgári jogi kérdései mellett a jelenkori magyar földforgalmi szabályozás és magyar birtokszerkezet összefüggései, joggyakorlati anomáliái képezik, amelyek együttesen mutatnak rá a témakör kiemelkedő jelentőségére. A második szerkezeti egység a közös tulajdont képező termőföldek fogalmi lehatárolásán, valamint kialakulásának előzménytörténetén túl a tulajdonközösségekből fakadó jogelméleti, valamint a kapcsolódó, elsődlegesen a földhasználat témakörét érintő gyakorlati kérdéseket helyezi a vizsgálat fókuszpontjába. A harmadik szerkezeti egység a tulajdonközösségek megszüntetésére, a megszüntetési eljárások sajátosságaira, valamint a megszüntetés járulékos kérdéseként jelentkező földhasználati anomáliákra koncentrálnak, amelyek az értekezés gerincét, legfőbb tárgyköreit alkotják. Ezen szerkezeti egység szükségképpen igényel kisebb mértékű nemzetközi kitekintést is. A nemzetközi vizsgálódás vonatkozásában elvi jelentőséggel bír, hogy a keleti blokk felbomlását követően valamennyi érintett európai állam eltérő és sajátos módon rendezte a földtulajdoni és földhasználati viszonyait, a magyar megoldás több szempontból is külön utas volt,⁵ amelynek közvetett hatása napjainkig érezhető a birtokstruktúrában. Mindebből adódik, hogy a közös tulajdont képező földek ügye más európai országokban korántsem ugyanazokkal a jogi és közgazdaságtani attitűdökkel, valamint agrárgazdasági horderővel bír, mint Magyarországon. Az egyes földbirtok-politikai célkitűzésekre tekintettel okkal feltételezhető, hogy elsődlegesen hazánkban tekinthető különösen kiemelt jelentőségű agrárpolitikai „*ügynek*” a földtulajdonközösségek felszámolása, mindazonáltal a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú ingatlan, valamint a tulajdonközösség felbontására vonatkozó szabályozás nem ismeretlen más nemzeti szabályozásokban sem.⁶ A nemzetközi kitekintés elsődlegesen a birtokelaprózódások elleni egyes nemzeti szabályozásokat mutatja be, továbbá a német és a francia szabályozásban fellelhető, a közös földtulajdon megszüntetésére vonatkozó egyes rendelkezések áttekintésére irányul.

⁵ Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban, *Közgazdasági Szemle*, 2003/50. szám, 819-832. pp. [Továbbiakban: Burgerné Gimes, 2003].

⁶ Nagy Márton: A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának legújabb lehetőségei és gyakorlati sajátosságai, XXXVI. OTDK Állam- és Jogtudományi Szekciójában Agrár-és Környezetvédelmi Jogi Tagozaton I. helyezést elért pályamunka, 2022, 15-19. pp.

A magyar szabályozás alapján egy mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetésére számos lehetőség kínálkozik mind az általános polgári jogi, valamint a speciálisnak tekinthető földforgalmi szabályok alapján. Előljáróban rögzíthető, hogy az idő előrehaladtával mindinkább történeti kategóriaként kezelendő az Fkbt. alapján hatósági eljárásként lefolytatott OKTM eljárások köre, de állandó aktualitással bír a felek konszenzusa szerinti megszüntetés is, amely a gyakorlatban lehet akár egy egyszerű telekalakítási eljárás keretében történő megosztás, a tulajdonostársak „kivásárlása” vagy éppen a harmadik személy javára történő közös értékesítés is.⁷ A felek megegyezésének hiányában a polgári jog szabályai szerint a bíróság is dönthet a tulajdonközösség megszüntetésének elrendeléséről, garanciális jellegű rendelkezés, miszerint „*a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.*”⁸ A törvényi feltételek fennállta esetén az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés is a tulajdonközösség megszűnését eredményezheti. A mezőgazdasági célú föld különös jogtárgyi jellegére,⁹ valamint a Földforgalmi törvény földtulajdonszerzési korlátjaira, feltételeire, tilalmaira tekintettel a polgári jog általános szabályainak alkalmazása mégsem lehet kizárólagos, azt több ponton áttörik a kógens jellegű földforgalmi rendelkezések. Részint ennek áthidalását, másrészt pedig a jogalkotói célkitűzések mielőbbi megvalósítását szolgálják a 2020-ban elfogadott, a Fokftv. és a Vhr. szerinti földeken fennálló tulajdonközösségek felszámolásáról szóló szabályok, amelyek bizonyos értelemben új, vagy helyesebben újragondolt megszüntetési módokat (nevezetesen a természetbeni megosztás mellett megjelent a bekebelezés jogintézménye, ultima ratio jelleggel a kisajátítás lehetősége, valamint a törvényes öröklésre vonatkozó speciális rendelkezések) és eljárásrendeket vezettek be a tárgykört érintően.

Mindezek tükrében a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó szabályozás fragmentált, az egyes megszüntetési eljárások között jelentős különbségek azonosíthatók, amely magánjogi szempontból a tulajdonjog rendelkezési részjogosítványának hol korlátozottabb, hol pedig szélesebb körű gyakorlását teszik lehetővé. A doktori értekezés a kapcsolódó bírósági szemelvények feldolgozásával ennek dogmatikai vizsgálatára tesz kísérletet, az egyes eljárásrendek elemzése, összevetése során az összehasonlító módszertan is érintőleges szerepet kap. Az előzetes feltevés

⁷ 2013. évi V. törvény 5:84. § (1)-(5) bekezdések.

⁸ 2013. évi V. törvény 5:84. § (6) bekezdés.

⁹ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

szerint – igazodva a jogalkotói koncepcióhoz – az adott tulajdonközösség természetbeni megosztás útján történő megszüntetése bír prioritással az egyes megszüntetési módok közül, tekintettel a tulajdonjog szentségére, valamint az általános agrár- és földbirtok-politikai célkitűzésekre. A felaprózódott birtokszerkezetből fakadóan a természetbeni megosztás nem alkalmazható korlátlanul, megfelelő parcellaminimumra vonatkozó értékek és szabályok nélkül a közös tulajdont képező földek okszerűtlen „feldarabolása” az egyes földbirtok-politikai preferenciákkal ellentétes eredményhez vezethet.

Ahogy a hazai agrárjog fejlődésében, úgy a földforgalmi szabályozás egészében és szükségképpen a fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó rendelkezésekben is erőteljes „közjogiasodás” figyelhető meg az elmúlt évtizedeket vizsgálva.¹⁰ Erre tekintettel a kutatás kiemelt kérdésként kezeli a tulajdonközösségek megszüntetésének magánjogi lehetőségeit és közjogi feltételrendszerét, korlátozásait, valamint tilalomfáit. Az agrárjog dogmatikájára jellemző lényeges feszültségpontra világít rá a kapcsolódó jogalkalmazói megállapítás is, miszerint „*A polgári és a közigazgatási jog eltérő szabályrendszere alapján a jognak való megfelelés nem azonos, így jogellenességet is eltérő magatartások, mulasztások eredményezhetnek. ...*”¹¹ A földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésének sarkalatos kérdései éppen a magánjogi és közjogi jellegű normák egyidejű alkalmazásából adódó súrlódások,¹² valamint a diszpozitív és kógens jellegű normák kettőssége mentén¹³ körvonalazódnak. Mindez az agrárjog jogági jellegéből eredeztethető, ahogyan Vékás Lajos fogalmaz: „*a diszpozitív és a kógens normák közötti különbségtétel nem jelent általános normatani kategóriaként kezelhető megkülönböztetést. Ez a distinkció csak a magánautonómia világában, elsősorban tehát a magánjogban érvényes, a magánautonómia területén kívül nem értelmezhető.*”¹⁴ Mivel az agrárjogi szabályozás a közjog és a magánjog állandó kereszttüzében áll, ennek analógiája mentén a tárgykörnek szükségképpen van egy jogalkotói megközelítése, valamint egy földtulajdonosi vetülete is. Előbbi célja az általános agrár- és földbirtok-politikai

¹⁰ Bobvos Pál: A földre vonatkozó vételi jog a közjog fogságában, In: FORVM Acta Juridica et Politica - Ünnepi kötet Dr. Szabó Imre egyetemi tanár 70. születésnapjára, 2021, Szeged, 55-61. pp. [Továbbiakban: Bobvos, 2021].

¹¹ BH2024. 11.

¹² Nochta Tibor: A magánjog és a közjog viszonyáról az új Ptk. alapján is, In: Jogtudományi Közlöny, 2016/10., 481-490. pp. [Továbbiakban: Nochta, 2016].

¹³ Lásd bővebben: Miskolczi Bodnár Péter: Kógencia és diszpozitivitás a szerződési jogban, In: Gazdaság és Jog, 2023/1-2. szám, 41-46. pp.

¹⁴ Vékás Lajos: A diszpozitív szabályozás elve és az elv kérdőjelei a gyakorlatban, In: Magyar Jog, 2018/7-8. szám, 389. p. [Továbbiakban: Vékás, 2018].

célkitűzések érvényre juttatása, amely a Foktftv. preambuluma szerint – első olvasatra – a földeken fennálló tulajdonközösségek mielőbbi és hatékony felszámolása. A magasztos jogpolitikai célkitűzés értelmezése azonban más földjogi tárgyú törvényekkel (úgy mint Fkbt., régi Földforgalmi törvény, jelenleg hatályos Földforgalmi törvény, Fétv.) összhangban korántsem egyöntetű. Kurucz Mihály egy korábbi előadásában¹⁵ a magyar földbirtok-politikai célkitűzések kapcsán a Fkbt., a Földforgalmi törvény, valamint a Fétv. eltérő logikai rendszer mentén történő mozgására, azok széttartó logikai ívére mutatott rá, szükségképpen a közös tulajdonú földrészeket aspektusából közelítve. Előadása zárszójaként kiemelte: „... aki a magyar kormány földbirtok-politikájára kíváncsi - tagállami hatáskörben - az kizárólag a '93. évi II. törvénynek a részarány-tulajdonközösségek és általában a közös tulajdonok megszüntetésére vonatkozó szabályait olvasgassa ...” Az előzetes feltevésem erre alapozottan a Foktftv. jelenlegi szabályrendszerére és az Fkbt. között egyfajta jogalkotási folytonosságot és párhuzamot feltételez.

A közös tulajdont képező földek ügyét távolabbi jogalkotói spektrumból vizsgálva megállapítható, hogy a földbirtok-politikai probléma érdeme nem a tulajdonközösségek fennállásában vagy fenn nem állásában keresendő, hanem azok jogi természetéből egyenest következő birtokelaprózódásokban, akár annak földtulajdoni, akár földhasználati vetületét elemezzük. Mindezen kérdések az üzemszabályozás tárgykörének távoli terrénumához vezetnek, Sebess Dénes közel száz esztendővel ezelőtt kelt gondolatai napjainkban is iránymutatást nyújtanak, miszerint: „Az üzemegek védelmét célzó törvényes jogszabályoknak a következő célt kell szolgálniuk: megakadályozni a földtulajdon célszerűtlen és gazdaságilag káros szétparcellázását, az üzemegek szétbontását, legalkalmasabb kezekbe juttatni az így védett üzemet a termelés érdekében és végül megvédeni az üzemeget különös öröklés szabályokkal.”¹⁶ A doktori kutatások határmezsgyéjeként rögzítendő, hogy az értekezésnek nem célja a magyar földbirtok-politika olyan kiemelt és szerteágazó kérdéseinek mélyreható vizsgálata, mint az üzemszabályozás indokoltsága, szükségessége, jelenkori helye és helyzete,¹⁷ hiszen a szerzőnél jóval tapasztaltabb és elismertebb szaktekintélyek évekkal ezelőtt elkészítették a

¹⁵ Kurucz Mihály: A kormány földügyi törvénycsomagjáról - Földforgalmi törvény c. előadás, GISopen Konferencia- 2015, forrás: https://www.youtube.com/watch?v=CT86xs4ug_g (Letöltés ideje: 2024.08.20.).

¹⁶ Sebess Dénes: Magyar agrár-evolúciók, 1902–1932, 26 Agrártanulmány, Egyetemi Nyomda, Budapest, 1933, 117. p. [Továbbiakban: Sebess, 1933].

¹⁷ Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, In: Gazdálkodás, 2012/2. szám, 118-136. pp. [Továbbiakban: Kurucz, 2012].

magyar üzemszabályozási törvény átfogó tervezetét.¹⁸ Ahogy Szilágyi János Ede nemrég megjelent tanulmányában rámutat,¹⁹ az elmúlt időszakban számos olyan jogalkotási produktum látott napvilágot, amelyek az üzemszabályozási tárgykör egy-egy szegmensét érintik, részlegesen azt lefedik, ezen állásponthoz csatlakozva annak egyetlen, ám meghatározó szeletére, a közös tulajdont képező földek ügyére szűkítettem a vizsgálatot a doktori kutatások során. A birtokstruktúra fennmaradásának kiemelt letéteményesei a földeken fennálló közös tulajdonok, mindazonáltal a doktori értekezés a tulajdonközösségek, valamint a megszüntetés magánjogi viszonyrendszerét veszi górcső alá elsődlegesen, mivel jelen jogtudományi munka módszerében nem feltétlenül és nem teljes körűen alkalmas a birtokszerkezetben bekövetkezett, valamint várhatóan bekövetkező változások (kiváltképp számszerű) elemzésére, a birtokpolitika által megvalósított eredmények bizonyítására vagy épp cáfolatára.

A magánjogi megközelítéshez visszatérve, annak klasszikus alapelvei szerint egy tulajdonközösség – tárgyától függetlenül – a jogalanyok belső kötelmi viszonyrendszerén nyugszik, annak lényegi motívuma a tulajdonostársak egymással fennálló szinallagmatikus kapcsolata, ezért a közösség megszüntetése nem lehet a tulajdonostársak szempontjából külső fél elhatározásának, kiváltképpen az állami beavatkozásnak az eredménye. Ennek oka, hogy a magánjog dogmatikája nehezen tud értelmezni olyan kötelmet alakító, illetőleg megszüntető tényeket, mint a birtokelaprózódás megakadályozása, illetve az optimális birtokszerkezet kialakításához fűződő magasztos agrárpolitikai cél. Jóllehet, a tulajdonostársnak rendelkezési jogosítványából fakadó elidegeníthetetlen joga a tulajdonközösségből kiválni, amely eredményezheti a tulajdonközösség teljes megszűnését is, mindez azonban egy „*belülről induló*” kezdeményezés. A nevesíthető akadály a földeken fennálló tulajdonközösségek univerzális jellegéből, eredendően magánjogi viszonyrendszeréből fakad. Az értekezésben taglaltak szerint egy mezőgazdasági célú földön számos tulajdonszerzési jogcím nyomán létrejöhetett és létrejöhet közös tulajdon, amelyet a Földforgalmi törvény kötött jogcímrendszere, vagy éppen a Földforgalmi törvényen kívül szerzés esetei (a múltban kiváltképpen a törvényes öröklés) is lehetővé tettek, tesznek. A Ptk. általános szabályai szerint egy dologon csak egyetlen és kizárólagos tulajdonjog állhat fenn, így a tulajdonostársak között a tulajdonjog nem természetben, hanem

¹⁸ Lásd bővebben: Jójárt László – Kurucz Mihály: Van megoldás. „Földtörvény – Üzemszabályozás”, Budapest, Barankovics István Alapítvány, 2008. [Továbbiakban: Jójárt- Kurucz, 2008].

¹⁹ Szilágyi János Ede: A magyar földjogi szabályozás egyes sarkalatos kérdései, In: Miskolci Jogi Szemle, 2022/1. különszám, 402-411. pp. [Továbbiakban: Szilágyi, 2022].

eszei hányadok szerint oszlik meg.²⁰ Ettől eltérő kérdés a birtoklás és használat részjogosítványainak gyakorlása érdekében történő természetbeni használati határok kialakítása, amely a disszertációban foglaltakra tekintettel korántsem egyszerű kérdés mezőgazdasági célú földek esetén. A földforgalmi szabályozásban fellelhető gyakorlati problémák egyik alappillére, hogy a tulajdonjog természetéből fakadóan a tulajdonostársak létszáma nem korlátozható. Ennek következménye, hogy egy adott földrészlet akár száz fő feletti létszámú személy tulajdonát is képezheti egyidejűleg, akik – az országos jelenségre tekintettel – törvényes öröklések folyamányaként kerültek kényszerű tulajdonközösségbe, de lehet csupán kettő tulajdonosa is, akik közösen vásárolták meg az adott ingatlant a későbbi közös gazdálkodás reményében. A hatályos szabályozásunk a példaként említett két esetkör között nem tesz és nem is tehet különbséget, hiszen egynél több tulajdonos esetén már egyöntetűen a Ptk. szerinti közös tulajdonról értekezünk. Jóllehet, régi magánjogunk a közös tulajdon számos alakzatát ismerte a földtulajdonlás vonatkozásában (úgy mint a közbirtokosság,²¹ az apai vagy testvéri osztatlanság,²² vagy a hitbizomány évszázados jogintézményei²³), sőt azok magánjogunk fejlődésének kiemelt, jellegadó attribútumai,²⁴ napjainkban azonban mindinkább jogtörténeti előzmények. Ahogyan a gyakorló és elméleti jogászoknak, úgy a jogtudomány világában laikusok számára is kétségtelen, hogy a felmerülő járulékos kérdések (úgy mint a tulajdonközösségen belüli döntéshozatali mechanizmusok kialakítása, birtoklási és használati viszonyok rendezése, a tulajdoni hányad feletti rendelkezés, a közösség megszüntetéséről való döntés meghozatala, stb.) miatt a példaként hivatkozott két tulajdonközösség gyakorlati működésében mégsem lehet teljesen azonos. Sommásan megállapítható, hogy az érintett tulajdonosok számának növekedésével a felmerülő járulékos kérdések rendezése is egyre komplikáltabb. Szintén az egyes gyakorlati aspektusokból fakad, hogy a magánjog eszköztára csak korlátozott mértékben alkalmas a nagyobb létszámú tulajdonközösségek esetén a döntéshozatali mechanizmusok

²⁰ 2013. évi V. törvény 5:73. § (1) bekezdés - A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillettehet.

(2) bekezdés - Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.

²¹ Lásd bővebben: A Thurzó György által alapított árvai közbirtokosság, amely a későbbiekben hitbizományként funkcionált. In: ifj. Kubinyi Miklós: Árva vára – történelmi tanulmány, Athenaeum Kiadó, Pest, 1872.; továbbá Sebess, 1933, 269-280. pp.

²² Homoki-Nagy Mária: Az 1795. évi magánjogi tervezetek, JATE Press, Szeged, 2004, 121-125. pp. [Továbbiakban: Homoki-Nagy, 2004].

²³ Homoki-Nagy, 2004, 93-96. pp.

²⁴ Ahogyan Sebess Dénes fogalmaz: „A közös tulajdon számtalan formája, a kötött birtok, a célvagyon, az alapítvány, az öröklési szabályoknak az ágiságban modernizálódott családvagyon elve, a jellegzetes példái annak, hogy egy nemzet sem kell, hogy okvetlen szakítson átmenet nélkül történelmi jogintézményeivel, sőt, e szakítás sokszor a néplélek megzavarásához vezet. Annál inkább áll ez a megállapítás az oly fejlett történelmi érzékkel bíró nemzeti – mint a magyar.” - Lásd bővebben: Sebess, 1933, 59. p.

kezelésére, így nem véletlen, hogy például a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek használati és birtoklási viszonyainak rendezése²⁵ – a közérdekű szempontok nyomán – a magánjog logikájától élesen eltávolodik.

A jelen fejezetben szükséges rögzíteni, hogy a közös tulajdont képező földrészletek nem minden esetben jelentenek problémát a hivatkozott agrár- és földbirtok-politikai célkitűzésekkel összhangban, továbbá, ha a problémák fennállnak, azok nem kizárólagosan jogtudományi jellegűek, akadnak közgazdasági, agrárgazdaságtani és adminisztratív jellegű vonatkozások is. Álláspontom szerint a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó speciális joganyagot teleologikus értelmezési módszer útján, a birtokelaprózódás megakadályozását szolgáló szabályozás esszenciális elemeként kell megközelíteni, azonban ahogyan földjogi tárgyú rendelkezések javarészt, úgy magát a birtokelaprózódás jelenségét is sokféleképpen lehet értelmezni. A szerző ennek elemzésére is kísérletet tesz.

A témakör kontextusban való elhelyezésének összegzéseként rögzítendő, hogy a jogalkotói és a földtulajdonosi érdekek gyakran ugyanazon irányba mutatnak, de óhatatlan, hogy az egyéni és állami akarat, vagy akár a tulajdonközösségen belül egyetlen tulajdonostárs és a többiek akarata, illetőleg a kapcsolódó magánjogi igények egymással szembe kerüljenek. Feltéve, hogy egyáltalán a tulajdonközösség valamennyi tagja ismert és beazonosítható, hiszen az érintett ingatlanok jogosultjainak ingatlan-nyilvántartási rendezetlensége, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok magas létszáma is a közös tulajdonú mezőgazdasági földek különös jellemvonása. A XX. század negatív agrártörténeti példáiból okulva az egyéni és állami, illetőleg közösségi érdek között feszülő ellentét érzékeny kérdés, kiváltképp, ha annak tárgya földtulajdoni, illetve földhasználati jellegű.²⁶ Mindezek nyomán a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetése nem lehet állami önkény függvénye, azonban a birtokelaprózódás folyamatának orvoslása egy rendszerváltozás óta megoldatlan probléma, amely az eddigieknél erőteljesebb jogalkotói fellépést követelt meg.

²⁵ Lásd bővebben: 2013. évi CCXII. törvény X. fejezet.

²⁶ Lásd bővebben: Kőváry E. Péter: Ez az a föld ... Alföldi tájkép esata közben (1988-1994), Magyar Napló Kiadó, Budapest, 2001. [Továbbiakban: Kőváry, 2001].

I.2. A kutatás során alkalmazott módszerek

Az értekezés elsődleges célja a mezőgazdasági hasznosítású földeken fennálló tulajdonközösségekből eredő, kiváltképp a megszüntetéshez fűződő problémák multidiszciplináris jellegű vizsgálata, amelynek érdekében a közös tulajdon megszüntetésének komplex tárgykörét a primer jogirodalmi források, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések különböző értelmezési módszerekkel, valamint a rendelkezésre álló bírósági döntések elemzésével szükséges vizsgálni. A földtulajdonhoz kapcsolódó jogelméleti gondolatok körében a nemzetközi, a közösségi jogi valamint alkotmányjogi vonatkozások is megjelennek, azonban az értekezés elsődleges célja a közös tulajdon, valamint a megszüntetési eljárásokat övező dogmatikai, jellemzően a magyar magánjog és közjog közötti feszültségpontokra koncentrálni, a hatályos szabályozás tisztázatlan elemeit azonosítani, lehetőség esetén pedig *de lege ferenda* javaslatokat megfogalmazni. A kutatás tárgyának további lehatárolása körében elvi jelentőséggel bír, hogy az értekezés a mezőgazdasági célú földek jogi státuszára koncentrál, az erdőgazdasági célú ingatlanok csupán érintőlegesen, egy-egy bírósági szemelvényen keresztül jelennek meg. A témakör komplexitása okán a vizsgálata nem lehetett teljeskörű egyfajta nemzetközi kitekintés nélkül, ezért a kutatás érintette a tárgykörhöz kapcsolódó egyes európai nemzeti szabályozásokat. A vizsgálat alkalmazott módszertana elsődlegesen dogmatikai, hiszen a kutatás a jogirodalmi tudományos források mellett a jogalkalmazási gyakorlat megállapításainak vizsgálatát helyezte előtérbe. A dogmatikai vizsgálati szempontok mellett a leíró-magyarázó, valamint összehasonlító módszertan egyes elemei szubszidiárius jelleggel kerültek alkalmazásra. A vizsgált témakör sajátosságai, továbbá a kutatási feladatok és vizsgálati szempontok összetettsége okán önálló hipotézis nem került felállításra, a doktori vizsgálódások az egyes kutatási részkérdések megválaszolására irányultak, amelyek az ez értekezés egyes alegységeiben öltenek testet. A doktori kutatások során elért egyes részeredmények a korábbi tanulmányaimban, valamint tudományos előadásaimban azon elhatározással tettem közzé, hogy a kapcsolódó visszajelzések beépítésre kerülhessenek jelen doktori értekezésbe, ennek jegyében a korábbi munkáim megjelennek az értekezés hivatkozásai között.

II. Gondolatok a földtulajdonról

II.1. A földtulajdon jogelméleti aspektusai

„A földtulajdon szabadság.”²⁷

A tulajdonjog témakörében számos remek és átfogó jogtudományi munka látott már napvilágot,²⁸ jelen értekezés kizárólag azon speciális esetkörre koncentrálna, amikor a tulajdonjog tárgyát a mezőgazdasági művelés alá vonható föld, azaz a termőföld képezi. A földtulajdonnak szükségképpen van egy magánjogi, valamint egy alkotmányjogi, illetőleg közjogi jellegű vetülete, mindkét aspektus jelentős történeti előzményháttérrel bír. Bizonyos vonatkozások nem is tisztán jogtudományi, olykor inkább közgazdasági, vagy éppen szociológiai jellegűek, amelynek háttere a föld speciális jogtárgyi minőségére vezethető vissza. A legelső államok létrejöttének esszenciális feltétele volt az adott terep, földrajzi egység feletti, legtöbbször értelemben vett (jogi) hatalom gyakorlása, Hugo Grotius 1648-ban megjelent munkájában kiemeli, hogy föld nélkül nincs államterület, amiből következik, hogy nem létezhet maga az állam sem.²⁹ Georg Jellinek közismert államelmélete, amely a terület, a népesség, valamint az azok felett gyakorolt impérium triászára épül, ugyanezen a gondolatison alapul,³⁰ sommásan összefoglalva: államterület nélkül aligha beszélhetünk államról, valamint állami szuverenitásról.³¹

A földtulajdon történeti kontextusban való vizsgálata jóval komplexebb lehet, mint más jogtárgyaké. Ennek oka, hogy a termőföldek feletti hatalom gyakorlása, az adott terület birtoklása, használata, az azzal való rendelkezés az emberiség történetének évezredek óta meghatározó kérdése, amely még az első ókori civilizációk felemelkedését megelőző időkig nyúlik vissza. Köztörténeti ismereteink szerint az első emberi civilizációk létrejötte a

²⁷Ahogy a 64/1993. (XII.22.) AB határozatban áll: „A tulajdonhoz való alapvető jog védelmében a minőségi határvonal ma már nem a tulajdon „korlátozása” és polgári jogi értelemben vett „elvonása” között húzódik. Az alkotmányossági kérdés az lett, hogy milyen esetekben kell a tulajdonosnak a közhatalmi korlátozást minden ellenszolgáltatás nélkül eltűrnie, illetve mikor tarthat igényt kártalanításra tulajdonosi jogai korlátozásáért. (...) Különösen érintik a korlátozások az ingatlantulajdont, ahol a klasszikus kisajátítás „közérdekűségének” tartalmát adó közhasznúság vagy közcélúság is megváltozik abban az értelemben, hogy a tulajdonkorlátozás vagy a tulajdonelvonás gyakran közvetlenül más magánszemélyek javára szól (és csak a társadalmi problémák megoldása által a „köz” javára) — mint pl. a városrendezés, földreformok, bérlővédelem sok esetében.”

²⁸Téglási András: A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme, Doktori értekezés, Szeged, 2011.

²⁹Tanka Endre: Korunk földkérdése, létünk a tét - Földrablások a világban és magyar földvédelem c. előadás, 2018, forrás: <https://www.youtube.com/watch?v=zvuR2eGnQ84> (Letöltés ideje: 2024.01.18.).

³⁰Kovács Péter: Nemzetközi közjog, Osiris Kiadó, Budapest, 2006, 165. p.

³¹Szilágyi János Ede: Változások az agrárjog elméletében? In: Miskolci Jogi Szemle, 2016/1. szám, 31. p.

mezőgazdasági termelés egész társadalmat érintő, integrált rendszerbe történő szervezéséhez köthető, amely egyben az első jogrendszerek kialakulásának előfeltétele is volt.³² A föld felett gyakorolható fizikai, illetve később, az államok kialakulásával együtt megjelenő jogi értelemben vett hatalom valamennyi történelmi korban meghatározta az adott közösség társadalmi, politikai, gazdasági, közigazgatási, igazságszolgáltatási, illetőleg vallási³³ viszonyait. Az emberiség történelmét vizsgálva aligha találunk olyan háborút, államok közötti vagy államon belüli konfliktust, ahol a területszerzés, illetőleg földhöz jutás ne jelenne meg közvetett vagy közvetlen *casus belli* minőségben. Ahogyan Ember Alex munkájában fogalmaz: „Minden olyan dolog birtoklása, amelyből kevés, vagy meghatározott mennyiség áll rendelkezésre, a legtöbb esetben sokkal vonzóbb, mint a más dolgok feletti uralom, hiszen a nemes fémek (arany, ezüst, platina, gyémánt stb.) is azért bírnak kitüntetett értékkel, mert természetes úton viszonylag kevés áll a világ rendelkezésére.(...) Semmi nem áll ez idő szerint olyan korlátozott mértékben az emberiség rendelkezésére, mint a Föld nevű bolygó ember által birtokba vehető, szárazföldi területe.”³⁴

Egy adott állam belső társadalmi-politikai viszonyrendszerének befolyásolására mindig kézenfekvő eszközként szolgált a földtulajdoni struktúra konzerválása, vagy éppen reformja, akár békés, akár erőszakos úton történő átalakítása. Erre már a római kor egyes földügyi reformjai (*ager publicus*)³⁵ között is találhatunk példákat, de a feudális kori Európa működése is a földadományok rendszerén, a hűbériségen nyugodott, ahol a hatalom alapját maga a föld jelentette.³⁶

³² Jany János: A mezopotámiai jog, in: Jakab András - Fekete Balázs (szerk.): Internetes Jogtudományi Enciklopédia, 2018 (Jogtörténet rovat, rovatszerkesztő: Komáromi László), forrás: <http://ijoten.hu/szocikk/a-mezopotamiai-jog>

³³ Lásd bővebben: 1555. évi augsburgi vallásbéke: „Cuius regio, eius religio” = „Akié a föld, azé a vallás.” Forrás: <https://mult-kor.hu/cuius-regio-eius-religio-csak-keveseknek-hozott-szabadsagot-az-augsburgi-vallasbeke-20170925> (Letöltés ideje: 2024.10.26.).

³⁴ Ember Alex: A föld, mint tulajdonolható és birtokolható speciális dolog: In: *Iustum Aequum Salutare*, 2016/3. szám, 86. p.

³⁵ Földi András – Hamza Gábor: A római jog története és intézményei, Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1996.

³⁶ Ruzsoly József: Európai jog- és alkotmánytörténelem, Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2013, 115-135. pp.

II.1.1. Földtulajdon a felvilágosult gondolkodók elméleteiben

A felvilágosodás kori gondolkodók munkáiban megjelenő tulajdonelméletek szükségképpen érintik a föld feletti tulajdonlás, valamint az ahhoz tapadó jogcím gondolatát, amelyeknek a klasszikus értelemben vett alkotmányjogi vetülete mellett magánjogi aspektusa is lekövethető. Andorkó Imre részletes tanulmánya³⁷ nyomán John Locke, Jean-Jacques Rousseau, valamint Hugo Grotius elméletei érintőleges említést érdemelnek a földtulajdonlás aspektusát érintően. Az egyes tulajdonelméletek áttételesen a hatályos szabályozás tükrében is értelmezhetők, amelynek oka a mezőgazdasági célú földek tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó közérdekű korlátozásokban keresendő.

John Locke elmélete³⁸ tükrében a földtulajdon használati szempontú, az elvégzett munka alapján történő szerzési jogcím szerinti megközelítést ismerhetünk meg. Tulajdonelméletének központi eleme, miszerint: *„Amennyi földet megmunkál, bevet, feljavít és megművel valaki, és amennyi föld termését fel tudja használni, annyi a tulajdona. Munkájával mintegy elkeríti magának a közösből.”*³⁹ Ezt az elméletet igaznak tekinti a *tölgyfa alól felszedett makkra (ahol a „felszedés” jelenti a munkát) és a közföldről való kisajátításra is (ahol a föld megművelése, bevetése, feljavítása stb. a hozzáadott munka). A tulajdonszerzés jogcíme tehát a munka.*⁴⁰ Elméletével összecseng az ősi magyar tulajdoni viszonyok képe is, amely jelen doktori értekezésben a **„III.1. Történeti kitekintés - Az államalapítástól Trianon tragédiájáig”** alpontjában jelenik meg, Mezey Barna munkája⁴¹ nyomán: *„Az ősi jog nem ismerte, nem ismerhette a jószágra vonatkozó tulajdon fogalmát. A vérségi közösségek (házközösségek) korában „a megszerzett javak egyszerűen a házközösség (közös) birtoklásba mentek át.” A termelési, gazdálkodási, elosztási, védelmi, jogi és szakrális egységként egyaránt működő nagycsalád funkcióinak összefonódása fölöslegessé, értelmetlenné és kizárttá tette a közösség fenntartásához szükséges javak bármiféle tulajdonlását. A házközösségi vagyon egyszerűen volt, melyet a családfő (nemzetségfő) kezelt, működését koordinálta, de a családtagok (nemzetségtagok) akarata*

³⁷ Andorkó Imre: A tulajdonhoz való jog védelmének kialakulása, Debreceni Jogi Műhely, 2013/1. szám, 1-23. pp. [Továbbiakban: Andorkó, 2013].

³⁸ John Locke: Második értekezés a polgári kormányzatról, Polis Könyvkiadó, Kolozsvár, 1999, 57-74. pp. [Továbbiakban: Locke, 1999].

³⁹ Locke, 1999, 61. p.

⁴⁰ Andorkó, 2013, 8. p.

⁴¹ Mezey Barna: A birtokról és a birtoklásról a feudális-rendi magánjogban, In: Szalma József (szerk.): A magyar tudomány napja a Délvidéken 2014., Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2015, 20. p.

ellenére nem rendelkezhetett róla. Pontosabban annyiban, amennyit pillanatnyi hatalma birtokában ki tudott kényszeríteni. A rendszer azonban nem tette lehetővé a tartós konfliktust.” Hasonló dologi jogi viszonyokról árulkodik Veress Emőd jogtörténeti írása a különös jogállású székelyek magánjog történetéről, miszerint: *„Az éppen szabadon levő területekből bárki birtokba vehetett magának földet, de csak annyit, amennyit maga képes volt megművelni. Ha egy területet három évig nem műveltek, vagy kiderült róla, hogy bérben műveltetik, akkor automatikusan a többi székely által birtokba vehető közös terület részévé vált.”*⁴² Jóllehet, első olvasatra a tulajdonszerzés legitimációja, valamint a megszerezni kívánt mezőgazdasági célú föld saját erőforrásból, valamint kockázatviselés keretében történő művelése, illetve használata közötti kapcsolat idejétmúlt megközelítésnek tűnhet napjainkban, azonban az értekezés **„III.3.1. A tulajdonszerzésre vonatkozó közérdekű korlátozások, feltételek és tilalomfák rendszere”** című alpontjában kifejtettek szerinti kötelezettségvállalásokra, kötelező nyilatkozatokra, továbbá a Földforgalmi törvény megszerezhető, valamint birtokban tartható összes földre vonatkozó térmértékbeli korlátozásai alapján John Locke elmélete, valamint a régi magyar magánjog egyes elemi közvetetten és áttételesen a hatályos földforgalmi szabályozásunkban is értelmezhetők. A vélelmezett reláció értelemszerűen távoli, azonban föld véges jószág mivoltára építve jelennek meg azon közérdekű korlátozások, mint például a saját használat követelménye, valamint a földhasznosítási kötelezettség garanciája is. A hatályos földforgalmi előírások szerinti földhasznosítási kötelezettség Andorkó Imre munkája nyomán szintén tulajdonelméleti kontextusba helyezhető, hiszen: *„Locke-kal ellentétben Rousseau számára a munka nem a tulajdont legitimáló, már-már szakrális aktus, hanem egyszerű szükségszerűség vagy másképp: kényszer. Az emberek akkor kezdtek dolgozni, amikor az igényeik olyan nagyra nőttek, hogy azokat természetes módon már nem tudták kielégíteni.”*⁴³

A felvilágosult gondolkodók elméleteinek példálózó jellegű felsorolását Hugo Grotius gondolatai zárom, aki a tulajdonszerzés jogalapját és jogcímét az emberi szükségletek kielégítése aspektusából közelítve vezette le. *„Hugo Grotius szerint Isten a világ megteremtése után az embereknek általános jogot adott az alacsonyabb rendű dolgokon. Ebben az őszállapotban vagy természeti állapotban valamennyi dolog az emberek közös és*

⁴² Veress Emőd: Erdély jogtörténete, Forum Iuris, Kolozsvár, 2018, 246. p.

⁴³ Andorkó, 2013, 11. p.

osztatlan birtokában volt, azaz minden ember elvehetett szükségletei kielégítésére bármit, a fogyasztásra alkalmas dolgokat elfogyaszthatta.”⁴⁴

A felvilágosodás korát követően Európa nyugati államaiban lezajlott ipari forradalmakkal a mezőgazdasági szektor folyamatosan veszített elsődleges pozíciójából, az ipari szektor vált meghatározóvá, amellyel egyidejűleg az agráriumban foglalkoztatottak száma csökkent,⁴⁵ a földek tulajdonlásának kérdése is látszólag veszített jelentőségéből. A XX. században a terciér szektor térnyerésével a folyamat tovább zajlott, így napjainkra a fejlett nyugati államokban a mezőgazdasággal foglalkozók száma csupán a népesség töredéke, néhány százaléka. Novobáczky Iván gondolatai⁴⁶ nyomán: „*A világ agráriuma a zajos XX. században csendes, de annál jelentősebb technológiai változásokon esett át. Ezek kulcsmozzanata és egy sor más fontos változás kiváltója, hogy az emberi és állati izomerővel termelt energiát fosszilis energiahordozók, a tradíciót tudományos ismeretek váltották fel, és nemcsak a fejlett országokban, hanem a félig és alig fejlett világ hatalmas térségeiben is. Ezt a folyamatot csaknem mindenki a fejlődés feltételének, illetve fontos eredményének tekinti, noha legalább annyi problémát vet fel, mint amennyit megold, de az bizonyos, hogy elkerülhetetlen. E nélkül nem lenne megtermelhető az élelem hétmilliárd embernek, igaz, ha nem következik be, nem is élne ennyi ember a földön. Akár jó ez, akár nem. (...)*”

Jóllehet, a földtulajdonlás egészen mást jelentett a felvilágosodás korabeli gondolkodók számára, mint az egyre gyorsuló ütemben globalizálódó világunkban, azonban téves azon feltételezés, miszerint az idő előrehaladtával a földek feletti tulajdonlás jelentősége bármit is csökkent volna. Ugyan mai kor embere a földtől „*elszakadva*” éli mindennapjait, amely a technikai fejlődésnek egyfelől áldása, másfelől átka, mindazonáltal a föld társadalom számára betöltött közfunkciója, annak értéke és értékteremtő-képessége továbbra is az emberiség létezésének egyik alapfeltétele. A föld mindamelllett, hogy a nyugati világ legtöbb jogrendszerében egy egyre speciálisabb szabályozási kör alá eső, magasabb állami védelmet érdemlő jogtárgy, politikai értelemben egy, az adott nemzet szuverenitását biztosítani hivatott természeti erőforrás, a közgazdaságtan számára egy nélkülözhetetlen jelentőségű termelési eszköz, számos gazdálkodó számára pedig egy, a hivatásával, valamint az elődök

⁴⁴ Hugo Grotius: De jure belli ac pacis libri tres, fordította: Haraszi György, Pallass Stúdió – Attraktor Kft., Budapest, 1999, 178. p.

⁴⁵ Lásd bővebben: Harmathy Attila: Jogpolitika - polgári jog, In: Magyar Jog, 2010/12. szám, 705-719. pp. [Továbbiakban: Harmathy, 2010].

⁴⁶ Novobáczky Iván: Az agrárium tegnap, ma, holnap, In: Gazdaság és Jog, 2012/7-8. szám, 38-43. pp.

és a soron következő generációk közötti közvetett fizikai kapcsolatot megteremtő gazdasági és emocionális tényező.⁴⁷

⁴⁷ Kőváry, 2001, 5-12. pp.

II.2. A föld feletti rendelkezés nemzetközi jogi aspektusai

A mezőgazdasági célú földek tulajdonlásának, illetőleg az azok feletti rendelkezésnek nem csak magyar, valamint közösségi jogi aspektusai vannak, hanem szükségképpen a nemzetközi egyezményekben, jogforrásokban is megjelenik a termőföldek feletti rendelkezés tárgyköre. Az egyes jogforrások közös jellemvonása, hogy deklarálják a tulajdonhoz való jog univerzális jellegét, amely a földtulajdonlás vonatkozásában is megjelenik. Az Egyesült Nemzetek Szervezetének Közgyűlése által 1948. december 10-én elfogadott Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozat 17. cikke szerint: „*Minden személynek joga van a tulajdonhoz, mind egyénileg, mind másokkal együttesen. Senkit sem lehet tulajdonától önkényesen megfosztani.*”⁴⁸ A Rómában, 1950. november 4. napján elfogadott Emberi Jogok Európai Egyezményének első kiegészítő jegyzőkönyve az 1. cikk alatt rögzíti a tulajdon védelmét, miszerint: „*Minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához. Senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik.*”⁴⁹ A nemzetközi jogforrások sorában a Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott UNESCO Világörökség Egyezmény is kiemelt érdemel, amelynek 6. cikkében rögzített állami szuverenitástól az adott állam termőföld feletti rendelkezési joga vezethető le, mégpedig: „*Maradéktalanul tiszteletben tartva az Államok szuverenitását, arra a területre nézve, melyen az 1. és 2. cikkeken érintett kulturális és természeti örökség található, továbbá a nemzeti jogalkotás által meghatározott tulajdonjogok megsértése nélkül, az Egyezményben részes Államok elismerik, hogy az ilyen örökség az egész világ örökségét jelenti, melynek megóvása az egész nemzetközi közösség együttműködésének feladata.*”⁵⁰ Mindebből következik, hogy a kulturális örökség védelmével összefüggésben mondja ki a közösségek jogát a föld tulajdonlásához.

1986-ban lépett hatályba Ember és Népek Jogainak Afrikai Chartája, amely a természeti erőforrások feletti önrendelkezési jog mentén nevesíti a földtulajdonhoz való jogot, a dokumentum elfogadásának előzményeként az Ogoni-ügy említhető,⁵¹ amely a „*land*

⁴⁸ Forrás: <https://www.ohchr.org/en/human-rights/universal-declaration/translations/hungarian> (Letöltés ideje: 2024.10.30.).

⁴⁹ Magyarországon kihirdette: 1993. évi XXXI. törvény.

⁵⁰ Magyarországon kihirdette: 1985. évi 21. törvényerejű rendelet.

⁵¹ Marinkás György: Az Ember és Népek Jogainak Afrikai Bizottsága öslakos népekkel kapcsolatos joggyakorlata, különös tekintettel az Ogoni-ügyre, In: Pro Futuro, 2014/1. szám, 127-143. pp.

grabbing” jelenségének egy korai előfutáraként értékelhető. Szintén a saját élőhely, valamint az ahhoz kapcsolódó föld feletti jogot deklarálja a Nemzetközi Munkaügyi Szervezet (ILO) 169. egyezménye, amely „*a bennszülött és törzsi népekről a független országokban*” rendelkezik. Az egyezmény 14. cikke szerint: „*Tiszteletben kell tartani az érintett népeknek az általuk hagyományosan elfoglalt földterületek feletti tulajdon és birtokjogát.*”⁵²

Az Európai Unó jogforrásai közül a nizzai csúcstalálkozón 2000. december 7. napján elfogadott Alapjogi Charta is rögzíti, miszerint: „*Mindenkinek joga van ahhoz, hogy jogszerűen szerzett tulajdonát birtokolja, használja, azzal rendelkezzen, és azt örökül hagyja. Tulajdonától senkit sem lehet megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, a törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel, valamint az ezáltal elszenvedett veszteségekért kellő időben fizetett méltányos összegű kártalanítás mellett történik. A tulajdon használatát, az általános érdek által szükségessé tett mértékben, törvénnyel lehet szabályozni.*”⁵³

Az Egyesült Nemzetek Szervezete által deklarált Fenntartható Fejlődési Célok között szintén megjelenik a mezőgazdasági célú földek feletti rendelkezés kérdése, elsődlegesen az ahhoz való egyenlő és méltányos hozzáférés, továbbá a szegénység és az éhezés elleni küzdelem, valamint a szárazföldi ökoszisztémák védelme érdekében.⁵⁴ Soft law jelleggel az Egyesült Nemzetek Szervezetének Élelmezésügyi és Mezőgazdasági Szervezete (FAO) földhasznosítási, valamint gazdálkodási irányelvei a földtulajdonlást érintő jogforrások, amelyek áttételesen a közösségi jogra is hatással vannak.⁵⁵

A világ jogrendszerét vizsgálva, elsődlegesen a szuverenitás, valamint a társadalmi berendezkedés kérdéseiből fakadóan több eltérő szabályozási modellt azonosíthatunk, Tanka Endre munkássága nyomán: „*A világ különböző társadalmi berendezkedésű és alkotmányos jogállású államaiban a földtulajdonszerzésnek mind a belföldi, mind a külföldi jogalanyokra kiható szabályozása azt bizonyítja, hogy a jogi rendezés elsősorban, közvetlen meghatározottsággal az állam szuverenitásának a legszorosabb függvénye. A sokféleség rendszertani vizsgálata szerint a földtulajdonszerzés szabályozásánál három eltérő modell*

⁵² Forrás: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2018-0279_HU.html (Letöltés ideje: 2024.10. 28.).

⁵³ Az Európai Unió Alapjogi Chartájának 17. cikk (1) bekezdése.

⁵⁴ Forrás: https://unis.unvienna.org/unis/hu/topics/sustainable_development_goals.html (Letöltés ideje: 2024.09.25.).

⁵⁵ Szilágyi János Ede: Mezőgazdasági földjog: soft law a soft law-ban - Avagy a FAO önkéntes iránymutatása megváltoztathatja az uniós jog értelmezési kereteit földforgalmi kérdésekben? In: *Iustum Aequum Salutare*, 2018/4. szám, 69-90. pp.

érvényesül. Egyik a korlátlan szuverenitás, amely a termőföldet az állam nem csökkenthető területének minősíti, e címen pedig – általános érvénnyel – kizárja annak tulajdoni forgalomképességét. (Dologi hatályú elidegenítési tilalom: pl. Izrael, Egyesült Királyság, Hollandia, stb. alkotmányában.) Másik modell a szuverenitás – nemzetközi jogilag érdekkiegyenlítő – önkorlátozása. Ez a termőföldet elsősorban nem államterületnek, hanem földpiaci árunak tekinti, amelynek hasznosítását azonban a közérdeknek és a szuverenitás igényének egyaránt alárendeli. (...) A harmadik modell az állami szuverenitás kiiktatásával, a nemzetközi tőke korlátlan áramoltatásának az érvényesítésével valósul meg.”⁵⁶

Mindennek megfelelően a termőföld tárgyköre politikai, közgazdasági vagy akár szociológiai szempontból is vizsgálható, azonban jelen értekezés a jogi aspektusok elemzésére szorítkozik. A hivatkozott nemzetközi egyezmények, valamint jogforrások rendelkezéseiből világosan kitűnik, hogy a termőföldek észszerű használata, valamint a jövő generációk számára való megőrzése az emberiség közös érdeke. Szükségképpen a mezőgazdasági célú földek tulajdonlásának, hasznosításának kérdése nem állhat csupán a magánjog terepén, hiszen az egyes jogviszonyokban a közérdeknek is meg kell jelennie. Mindez nem újkeletű szerzői meglátás, ahogyan arra Sebess Dénes közel száz éve napvilágot látott munkájában rámutat: „Mint Helgoland szigetét a tenger, úgy ostromolja a tulajdon szabadságát egy magasabb etikai érdeknek nevezett erő, a társadalmi érdek, a közérdek. A kisajátítások, erdő-, mező-, víztilalmak, a gazdálkodás ellenőrzése, mint beavatkozás egyelőre névtelen kollektív közület, a „közérdek” nevében.”⁵⁷

A hivatkozott jogforrások nyomán a mezőgazdasági célú föld speciális jogi védelmének igényét az adott társadalom számára képviselt legfontosabb közfunkció, nevezetesen az élelmiszer-ellátáshoz kapcsolódó nélkülözhetetlen minősége alapozza meg. Az elmúlt évezredek során az állandó technológiai fejlődés ellenére a termőföld legfőbb funkciója mit sem változott, sommásan megállapítható, hogy napjainkban is egy helyettesíthetetlen dolog az egyes társadalmak élelmiszer-ellátása tekintetében. Jóllehet, vannak olyan innovatív technológiák, amelyek az élelmiszer-előállítás folyamatában a termőföld teljes vagy részleges helyettesítésére igyekeznek megoldást kínálni, azonban csupán ezen technológiákra támaszkodva globális éhezés veszélye fenyegetne. A termőföld változatlan élelmezési funkciójára, valamint a globális népességnövekedésre tekintettel a jövőt

⁵⁶ Tanka Endre: Megmaradásunk a föld, Kairosz Kiadó, Budapest, 2001, 34-35. pp. [Továbbiakban: Tanka, 2001].

⁵⁷ Sebess, 1933, 22. p.

alapjaiban befolyásolja a mezőgazdasági termelésre alkalmas földek feletti rendelkezés kérdése, hiszen az egyes előrejelzések szerint „... a jelent követő négy évtized során várhatóan 30%-kal növekszik a Föld lakossága. Ha a fogyasztási szerkezet változatlan maradna, akkor kb. 30%-kal bővülne az élelmiszerek iránti kereslet. ... Amíg 1960-2010 között az egy főre jutó szántóterület 0,41 hektárról 0,23 hektárra csökkent, 2050-re ez akár jóval 0,2 hektár alá zsugorodhat.”⁵⁸ Az egyre fogyatkozó termőföldalapra tekintettel állapítja meg Mikó Zoltán, miszerint: „A történelmi korokban a földkérdés egyértelműen hatalmi kérdésnek volt tekinthető, a föld feletti rendelkezési jog legtöbb esetben az uralkodói jogkörbe tartozott. Időközben a helyzet gyökeresen megváltozott. Ahogy egyre nyitottabbá válik a Világ gazdasága, ahogy egyre gyorsuló ütemben nő a Föld népessége, egyre inkább előtérbe kerül az a vita, hogy az ezen természeti erőforrások feletti rendelkezési jog nemzeti, vagy nemzetek feletti hatáskörbe tartozzon.”⁵⁹

A globális népességnövekedéssel egyidejűleg a mezőgazdasági célú földek, valamint az azok feletti rendelkezés joga is felértékelődött, nem csupán gazdasági, hanem környezeti, valamint szociológiai aspektusok szerint is.⁶⁰ Mindezt a fejlett nyugati világ országai korán felismerték és az egyes közérdekű szempontok mentén egyre szigorúbb korlátozásokat vezettek be. Az erőteljesebb állami fellépés nem csupán a szabályozás területén, hanem az egyes földpiaci tranzakciók vonatkozásában is megjelenik: a megváltozott földpiaci és gazdasági körülmények mentén az állam egyre aktívabb szerepet vállal.⁶¹ Szilágyi János Ede tanulmányában rámutat, hogy az Egyesült Államokban ugyan tagállamonként eltérő szabályozás érvényesül, azonban „*alvós kereskedelmi klauzula*” (*dormant commerce clause*) nyomán a termőföldek külföldi befektetőktől való védelme univerzálisan megjelenik.⁶² A spekulatív földszerzések elleni jogalkotói célkitűzések nem csupán Nyugat-Európa egyes országainak földforgalmi szabályozásaiban manifesztálódnak,⁶³ hanem

⁵⁸ Horváth József – Komarek Levente: A világ mezőgazdaságának fejlődési tendenciái, Hódmezővásárhely, 2016, 134. p.

⁵⁹ Mikó Zoltán: A birtokpolitika megvalósítását segítő nemzeti jogi eszközök, In: Gazdaság és Jog, 2014/7-8. szám, 39-46. pp. [Továbbiakban: Mikó, 2014].

⁶⁰ Lásd bővebben: Nicole Graham: *Landscape - Property, Environment, Law*, Routledge-Cavendish, 2011.

⁶¹ Bodzási Balázs: Konferencia az állam gazdasági szerepvállalásáról, In: Jogtudományi Közlemény, 2020/1. szám, 50-52. pp.

⁶² Szilágyi János Ede: Az Egyesült Államok és szövetségi államainak mezőgazdasági földtulajdon szabályozása a határon átnyúló földszerzések viszonylatában, In: Miskolci Jogi Szemle, 2017, 568-577. pp.

⁶³ Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozása Nyugat-Európában, In: Miskolci Jogi Szemle, 2017/2. különszám, 71-80. pp. [Továbbiakban: Bányai, 2017].

Közép- és Kelet-Európa államainak földjogában is.⁶⁴ Az államokon átívelő tőkebefektetések szükségképpen a mi régióinkat is érintik,⁶⁵ így a spekulatív jellegű ügyletek kiszűrésére, illetve megelőzésére való állami törekvés közös európai paradigma.⁶⁶

A nemzetközi szakirodalom „*land grabbing*” fogalmi körébe rendeli az országhatárokon átívelő, termőföldek tulajdonjogának, illetve használatának megszerzésére irányuló befektetői törekvéseket, amely jellemzően a célország, illetve a helyi közösség érdekeivel ellentétesek. Ugyan a globális „*földrablási*” folyamat elsődlegesen az elmaradottabb és szegényebb régiókat érinti,⁶⁷ elhamarkodott feltételezés volna azt állítani, hogy a jelenség Európában nincs jelen. A jelen doktori értekezés megírásakor dúló orosz-ukrán háború borzalmi nyomán Mikó Zoltán 2014-ben kelt gondolatai újfent aktuálisak: „*Nem kizárható az sem, hogy az ukrajnai feszült helyzet okainak gazdasági gyökerei részben a kiváló minőségű földvagyon feletti rendelkezés megszerzésére is visszavezethetőek.*”⁶⁸

⁶⁴ Szilágyi János Ede – Szinek Csütörtöki Hajnalka: Egyes közép-európai országok nemzeti földjoga és az Európai Unió sajátosságai – összehasonlító elemzés, In: Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica Et Politica, Miskolc, 2023, 145-172. pp.

⁶⁵ Szilágyi Ede János – Kovács Bálint: Acquisition of Land Rights by Foreign Investors: An international investment law perspective In: Szilágyi Ede János (szerk.) Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective, Miskolc, Magyarország, Budapest, Magyarország: Central European Academic Publishing, 2022, 55-75. pp.

⁶⁶ Lásd bővebben: Szinek Csütörtöki Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló törekvések, különös tekintettel a külföldi tőkét használó külföldi jogalanyokra, In: Miskolci Jogi Szemle, 2022/4. szám, 156-171. pp.

⁶⁷ Bin Yang - Jun He: Global Land Grabbing: A Critical Review of Case Studies across the World, Land, 2021.

⁶⁸ Mikó, 2014, 39-46. pp.

III. A magyar földforgalmi rezsim és birtokstruktúra jelenkori helyzete

A soron következő fejezet célja a magyar földforgalmi szabályozás és birtokstruktúra jelenkori helyzetének érintőleges vizsgálata. Ugyan a kutatás fő célkitűzése egy magánjogi jellegű földjogi anomáliára, a közös tulajdont képező földek ügyének vizsgálatára koncentrálni, a tárgykör komplexitása miatt bizonyos történeti előzmények áttekintése elengedhetetlen. A XXI. században a magyar birtokpolitikának számos kihívással kell szembenéznie, amelynek kiemelt kérdése a birtokelaprózódás és nagyüzemi földkoncentráció fokozódása. Adódik a kérdés, hogy ezen két, egymással antagonisztikus viszonyban álló jelenség hogyan jelenhet meg egyidejűleg a földforgalomban? Ahogyan arra Pánovics Attila munkájában rámutat: *„A földügyi szabályozással kapcsolatban a kormányzati kommunikáció mindig is a működőképes családigazdaságok elősegítését, a kis- és közepes méretű birtokok megerősítését ("az agrárközéposztálymegerősítését") tekintette az egyik fő célkitűzésnek.”*⁶⁹

Az „**I. Alapvetések**” fejezetében kifejtettek szerint a doktori értekezésnek nem célja az birtokstruktúrában bekövetkező változásokról szóló statisztikai adatsorok mélyreható vizsgálata, mindazonáltal a korántsem megdönthetetlen vélelem szerint a birtokelaprózódás elsődlegesen tulajdonjogi jellegű probléma, amíg a nagyüzemi földkoncentráció a földhasználat kérdésével korrelál. A magyar birtokstruktúrának különös ismertetőjegye, hogy a földtulajdonosok és földhasználók személyi köre egymástól élesen elválik, a keresztmetszet pedig szűk. A földtulajdoni és földhasználati viszonyok kapcsán megállapítható, hogy amíg egyik oldalról több millió tulajdonos rendelkezik önálló mezőgazdasági művelésre alkalmatlan méretű, fokozatosan aprózódó földtulajdoni illetőséggel, amely egyben jelentheti a birtokelaprózódások folyamatosságának zálogát, addig másik oldalról a mezőgazdasági termelőszervezetek általi nagyüzemi földkoncentráció folyamatosan erősödő tendencia.⁷⁰

A magyar földbirtok-politikát valamennyi történelmi korban eltérő kérdések foglalkoztatták,⁷¹ mindazonáltal vannak olyan örökzöldnek tekinthető anomáliák, amelyek

⁶⁹ Pánovics Attila: A föld azé legyen, aki...?, In: JURA, 2015/2. szám, 218. p.

⁷⁰ Attila Szinay – Tamás Andréka: Hungarian landmarket in the light of the new law, CEDR 2019/1. 31. p.

⁷¹ Lásd bővebben: Kerék Mihály: Földbirtokpolitika, Magyar Szemle Társaság, Budapest, 1934.

az elmúlt évszázadok tanulságai ellenére változatlanul megoldást sürgetnek. A földtulajdon-földhasználat dimenzióját érintő probléma aligha pusztán jelenkori betegsége a magyar birtokstruktúrának, ahogyan Sebess Dénes gondolatai nyomán: *„Két véglet között mozog a magyar földbirtok rendszere. Egyrészt a kisbirtok szétporlása, kóros gyors forgalma, másrészt a kötött birtok túlságosan merev megkötöttsége. Az üzemállandóság nincs biztosítva a kisbirtoknál és túlságos kiterjedésű területegységeket bátyáz körül a nagybirtoknál. Ezért lehet és legyen kétirányú földreform.”*⁷² Jóllehet, a doktori értekezésnek nem célja bármilyen irányú földreform megfogalmazása, hiszen a XXI. századra az agrárgazdaságtani feltételek és körülmények jelentősen átalakultak,⁷³ a technikai-technológiai tényezők,⁷⁴ valamint az agrártámogatási rendszer folyamatosan változnak,⁷⁵ így állandó szakmai diskurzus témáját képezi a magyar agrárium jövőképe,⁷⁶ így az ahhoz ideális birtokszerkezet is. A közös tulajdont képező földek ügye, amely rendszertanilag a birtokelaprózódások tárgykörének része, valamennyi dimenzió esetén problémák közös metszéspontja.

A földeken fennálló tulajdonközösség megszüntetésének kontextusba való elhelyezéséhez feltétlenül szükséges egyfajta körképet felmutatni a jelenkori magyar birtokstruktúráról. A KSH adatai szerint amíg 2010-ben 351 ezer agrárgazdaság működött hazánkban, addig 2023-ra csupán 196 ezer. Földhasználati vetületét tekintve 2023-ban a 196 ezer gazdaságnak a 70,3%-a 10 hektárnál kisebb mezőgazdasági földterületen gazdálkodott (amely a teljes mezőgazdasági terület 7,2%-át érintette) vagy egyáltalán nem használt földet.⁷⁷ A nagyüzemi földkoncentráció jegyében a kisebb gazdaságok eltűnésével a nagyobbak jutottak további földterületekhez, hiszen a teljes mezőgazdasági terület 64,2%-át a 100 hektár feletti üzemmérettel rendelkező gazdaságok használták. A földhasználati struktúra komoly

⁷² Sebess, 1933, 329. p.

⁷³ Lásd bővebben: Hegyes Péter: Legal Responses to the Challenges Facing the Young Agricultural Generation, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, 2022, 51-62. pp.

⁷⁴ Lásd továbbá: Hegyes Péter: A drónok használatának jogi kérdései az agrárium területén, In: Gellén Klára (szerk.): *Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században*, 2., Jurisperitus Kiadó, Szeged, 2020, 61-74. pp.

⁷⁵ Lásd bővebben: Olajos István: A gazdasági fenntarthatósági szempontok a magyar agrárgazdaság fejlesztésére irányuló KAP stratégia terv közvetlen támogatásaiban, In: Veresné Somosi Mariann – Sikos T. Tamás (szerk.): *A fenntarthatóság holisztikus megközelítésben*, Akadémiai Kiadó, Budapest, 2024, 334-349. pp.

⁷⁶ Lásd bővebben: Popp József - Potori Norbert – Udovecz Gábor: *Főbb mezőgazdasági ágazatok várható kilátásai az EU-csatlakozás után*, Szaktudás Kiadó Ház, Budapest, 2005.

⁷⁷ Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/agrarium-2023-elozetes-adatok/index.html> (Letöltés ideje: 2024.08.20.).

problémája a mezőgazdasági nagyüzemek túlsúlya,⁷⁸ amely a kisebb gazdaságok földhöz jutását, valamint fejlődésének korlátját képezi. A tendenciákból prognosztizálható, hogy a nagyüzemi földhasználati koncentráció a jövőben is folytatódni fog, amelynek közgazdaságtani aspektusai külön doktori értekezés tárgyát képezhetnék.

Álláspontom szerint az elmúlt évtizedekben a földtulajdoni és földhasználati viszonyok egymással ellentétes irányba változtak. Amíg a földtulajdonosok létszáma, jellemzően a törvényes öröklések eredményeként – erről lásd bővebben a „**IV.2. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek létrejötte**” megnevezésű alponban kifejtetteket – folyamatosan növekedett, addig a földhasználók köre lényegesen leszűkült. Remélhetőleg a Foktftv. törvényes öröklésre vonatkozó különös rendelkezései az előbbi anomáliára megoldást kínálnak majd, mindazonáltal a két ellentétes irányú birtokpolitikai folyamat a hazai földforgalmi szabályozás egy különös jegyére mutat rá, miszerint a szabályozás középpontjában a földtulajdonlás kérdése, másodsorban pedig annak használata áll, holott agrárgazdasági tekintetben ettől némileg eltérő, illetőleg diverzifikáltabb logikai megközelítés lenne indokolt. A probléma gyökere, nevezetesen a földtulajdon és földhasználat egymástól való elválasztása a rendszerváltozást követő földtulajdoni viszonyok átrendeződésében, nevezetesen a kárpótlás és részarány-földkiadás témaköréből eredeztethető.⁷⁹ Az „**I. Alapvetések**” során kifejtettekre hivatkozva, jelen értekezésnek nem célja az üzemszabályozási törvény indokoltságának vizsgálata, a szerző csupán annak egyik összetevőjére, a birtokelaprózódások megakadályozását célzó tulajdonközösségek megszüntetésére fókuszál.

Ahogy több neves jogtudós már évekkel ezelőtt megfogalmazta, jelentős változásokat idézhetne elő a birtokstruktúrában egy üzemszabályozásról szóló törvény megalkotása,⁸⁰ amely szabályozás középpontjában nem önmagában a mezőgazdasági célú föld, hanem a mezőgazdasági üzem és az ahhoz kapcsolódó föld áll. A már hivatkozott törvénytervezet⁸² mellett számos remek jogtudományi munka jelent meg az üzemszabályozás tárgykörét érintően, a teljesség igénye nélkül említhető, hogy a mezőgazdasági üzem mint jogi egység

⁷⁸ Forrás: <https://g7.hu/kozelet/20181116/a-gazdalkodok-ket-szazaleka-hasznalja-a-magyar-termofoldek-ketharmadat/> (Letöltés ideje: 2024.08.21.).

⁷⁹ Bobvos Pál- Hegyes Péter: A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai, Iusperitus Kiadó, Szeged, 2019, 26. p. [Továbbiakban: Bobvos- Hegyes, 2019].

⁸⁰ Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in: In: Csák Csilla (szerk.): Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 125. p. [Továbbiakban: Fodor, 2010].

⁸¹ Kurucz, 2012, 118-136. pp.

⁸² Lásd bővebben ismét: Jójárt – Kurucz, 2008.

kérdéseivel Kurucz Mihály,⁸³ jogállásával Tanka Endre,⁸⁴ alapfogalmával Mikó Zoltán,⁸⁵ agrárjogi megközelítésű fogalmának kifejtésével pedig Orlovits Zsolt foglalkozott.⁸⁶ A mezőgazdasági üzemre vonatkozó szabályozás jogösszehasonlító elemzéséről Hornyák Zsófia írt tanulmányt,⁸⁷ továbbá fellelhető a szakirodalomban az üzem fogalmának változását taglaló munka is.⁸⁸ Szilágyi János Ede tanulmányában kifejtette,⁸⁹ hogy az elmúlt években a jogalkotás az üzemszabályozási tárgykör több elemét is érintette.

A birtokelaprózódások terrénumához visszatérve, az anomália szintén évszázados múltra tekint vissza. Bobvos Pál munkájából idézve: „Az elaprózódást akaratlanul is elősegítette az 1861-es országbírói értekezlet azon döntése, amely a földbirtok öröklése tekintetében egyenlő jogállású társsá nyilvánította a leánygyermeket is, ezzel nőtt a törvényes örökösök száma. A birtokaprózódás következményeit felismerve, többen, pl. Fényes Elek, Pólya Jakab egyrészt a parcellaminimum törvény megalkotását javasolták, másrészt a tagosítást szorgalmazták.”⁹⁰ Valamennyi korban a „birtokporladás” problémaköre más és más értelmezési dimenziókkal bírt, hiszen amíg a XIX. században az individuum megélhetését, mindennapi boldogulását érintette a kérdés, napjainkban már a magyar agrárium versenyképességével mutat összefüggést. A birtokelaprózódások kérdését történeti kontextusba helyezve megállapítható, hogy a jogalkotói fellépés akkor lehet igazán eredményes, ha az a földet saját munka és saját kockázatvisselés keretében művelő személyek földhöz jutását valósítja meg. A magyar agráriumban tevékenykedők évszázados álma, hogy a föld tulajdonjoga a föld tényleges használóját illesse. A történeti előzmények részletesebb áttekintése előtt rögzítendő, hogy sem 1848-as polgári átalakuláskor, sem pedig az 1945. évi földreformot követően, de az 1989/90-es rendszerváltozást követő sem sikerült a

⁸³ Kurucz Mihály: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység, a nyilvánkönyvi jószágtest kialakítása különös tekintettel az elővásárlási jogok tömegvételi problémájának kiküszöbölésére, In: Csák Csilla (szerk.): Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 151- 176. pp.

⁸⁴ Tanka Endre: A mezőgazdasági üzemek jogállásáról, In: Gazdaság és Jog, 2015/5. szám, 17-21. pp.

⁸⁵ Mikó Zoltán: Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem, In: Gazdaság és Jog, 2004/12. szám, 21-24. pp.

⁸⁶ Orlovits Zsolt: A mezőgazdasági üzem fogalmának agrárjogi értelmezése, In: Gazdálkodás, 2008, 52, 4. p.

⁸⁷ Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági üzemre vonatkozó szabályok jogösszehasonlító elemzésben, Agrár- és Környezetjog, 2018/24. szám.

⁸⁸ Székely Csaba- Takácsné György Katalin: A mezőgazdasági üzem fogalmának változása, In: Gazdálkodás, 52. évfolyam, 2. szám, 181-185. p.

⁸⁹ Lásd bővebben: Szilágyi, 2022, 402-411.

⁹⁰ Bobvos Pál: A birtokrendezés szükségessége a gazdaságos és ésszerű mezőgazdasági termelés tükrében. FORVM Acta Juridica et Politica, Szeged, 1998, 4. p. [Továbbiakban: Bobvos, 1998].

földtulajdoni viszonyok ilyen irányú átalakítása.⁹¹⁹² Ahogyan Kovách Imre rámutat, miszerint „... a föld tulajdonjogának és használatának szerkezete, valamint a tulajdon és a használati jog jelentős mértékben különbözött az agrártörténet minden korszakában, és ez így van jelenleg is.”⁹³ Mindezt Kovách Imre egy másik munkájában is alátámasztja: „... föld tulajdonosa és a föld tényleges megművelője egyetlen korszakban sem volt feltétlenül ugyanaz a jogi vagy magánszemély.”⁹⁴ Mindebből következik, hogy Földforgalmi törvény preambulumban megfogalmazott célok⁹⁵ akkor valósulhatnak meg hatékonyan, ha a birtokelaprózódások elleni küzdelem elsődleges kedvezményezettjei az életvitelszerűen mezőgazdasági termelést folytató gazdálkodók. Mindennek érdemi akadályát a spekulatív célú földszerzések képezik, amely a közös tulajdont képező földek ügyével számos összefüggést mutat, így jelen fejezet egyik kiemelt alpontját képezi.

A közös tulajdont képező földek felszámolására vonatkozó jogalkotói törekvések rendszerben való elhelyezése érdekében a fejezet egy rövid történeti áttekintőt követően a magyar birtokpolitika 2004 utáni helyzetét, az Európai Unió jogával való viszonyát vizsgálja, amely alapjaiban határozza meg a jogalkotói mozgásteret a földtulajdonszerzés, földhasználat, valamint ahhoz közvetlenül kapcsolódó korlátozások, tilalmak vonatkozásában. A birtokelaprózódások tárgyköre szükségképpen érdemel egy kisebb mértékű nemzetközi kitekintést, összehasonlítást is, amely jelen fejezet további alpontját adja. A magyar földtulajdonszerzésre vonatkozó közérdekű korlátozások vizsgálata körében a törvényi elővásárlási jogok rendszere, a helyi földbizottság szerepe, illetőleg a hatósági jóváhagyás joggyakorlati kérdései nyerne kiemelés az egyes bírósági szemelvényeken keresztül, kiváltképpen a spekulatív célú földszerzések ügyére fókuszálva. A spekulációs földszerzések nem csupán a birtokelaprózódások elleni küzdelem akadályát képezik, hanem

⁹¹ Bézi-Farkas Barbara- Csák Csilla – Fodor László – Jasinka Anita – Nagy Zoltán – Olajos István – Orosz Gábor – Prugberger Tamás – Szilágyi János Ede – Téglásy Péter – Török Géza: Agrárjog, Miskolc, 2006, 62-73. p.

⁹² Tanka Endre: Föld és elsajátítás – Sorskérdések földviszonyaink múltjában és jelenében, Budapest, 1999, 145-150., 194-204. pp.

⁹³ Kovách Imre: Földhasználat és földtulajdon-szerkezet, In: Kolosi Tamás- Tóth István György (szerk.): Társadalmi Riport, TÁRKI. Budapest, 2018, 248. p.

⁹⁴ Győri Ágnes – Kovách Imre: A települési egyenlőtlenségek új dimenziója: a mezőgazdasági földhasználat-szerkezet, In: Tér és Társadalom, 2022/1. szám, 60. p.

⁹⁵ 2013. évi CXXII. törvény preambulumban részlete: „... a mezőgazdaságban termelt jövedelmeknek a vidékfejlesztési célok szolgálatában történő felhasználása lehetőleg a keletkezésük helyén segíthesse elő a foglalkoztatás bővülését; a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen; a földművesek részére az önfoglalkoztatás a korábnál tágabb keretekben kínáljon valódi alternatívát; stb. ...”

a közös tulajdont képező földek jogi helyzetét, az abból eredeztethető problémákat is közvetetten érintik.

III.1. Történeti kitekintés - Az államalapítástól Trianon tragédiájáig

„A magyar földtulajdon jogi intézményei, mint mindenütt Európában, szoros összeköttetésben állanak közjogunk, politikai közszabadságunk és gazdasági életünk fejlődésével. Az európai kölcsönhatásokat lépten-nyomon kimutathatjuk, másrészt a gazdasági tényezők és a természeti erők hatása azonos jelenségeket eredményez minden társadalmi és állami életben.”⁹⁶

A feudalizmus alaptézise, miszerint a középkori Európában a hatalom alapját a föld képezte, bizonyos tekintetben egészen a XX. századig meghatározta fejlődésünket. A „**II. Gondolatok a földtulajdonról**” fejezetben leírtak szerint, amióta I. Szent István létrehozta a királyi vármegyék rendszerét, azóta a földek feletti hatalomgyakorlás egyidejűleg birt államszervezeti, társadalompolitikai és gazdaságpolitikai dimenziókkal. A királyi vármegyék meghatározó többsége a király tulajdonában állt, az egyes birtokok jogi sorsáról a „*királyi föltulajdonjog*” (*ius regium*) alapján rendelkezhetett az uralkodó, amelyből egyenest levezethetők a gazdasági, közigazgatási, hadászati vagy éppen bíraskodási funkciók. A magyar társadalom fejlődését alapjaiban határozta meg az államalapításkor kialakított birtokadomány-rendszer is,⁹⁷ azonban magánjogi aspektusból napjaink jogi terminológiája szerint nem szerencsés a földek tulajdonlásáról értekezni, hiszen „*az Árpád-kor nem ismerte a tulajdon és a birtok közti különbséget. A földbirtokos inkább csak haszonélvezője volt a földnek. Hiányzott ugyanis a tulajdon legsajátosabb fogalmi eleme, a szabad rendelkezési jog...*”⁹⁸. A XIII. századra a nemesség folyamatos birtokadományaival a királyi vármegyét felváltotta a nemesi vármegyék rendszere, valamint a katolikus egyház is jelentős földbirtokokhoz jutott.⁹⁹ Werbőczy István Tripartituma a nemesi földbirtokokra vonatkozó szerteágazó szabályozást rögzít.¹⁰⁰ A magyar agrártörténet jelentős fordulópontja a Mária Terézia nevéhez fűződő, 1767-ben kiadott Urbárium,¹⁰¹ amely nagybirtok és a jobbágytelek helyzetének rendezésére irányult, mindazonáltal magánjogi szempontból az

⁹⁶ Sebess, 1933, 325. p.

⁹⁷ Horváth Attila: Magánjogi jellegű jogintézmények az Árpád-házi királyok korában in: Mezey Barna (szerk.): Magyar jogtörténet, Osiris Kiadó, Budapest, 2007, 81-83.p.

⁹⁸ Horváth, 2007, 82. p.

⁹⁹ Mezey Barna – Stipta István: A vármegyék és a kiváltságos kerületek in: Mezey Barna (szerk.): Magyar alkotmánytörténet, Osiris Kiadó, Budapest, 2003, 144-160. pp.

¹⁰⁰ Lásd bővebben: nemesi adományrendszer, ósiség, elbirtoklás szabályai, birtokba iktatási eljárás, a jobbágyok birtokképtelensége (= „incapacitas possessorii”).

¹⁰¹ Vass János: A földtulajdoni és földhasználati viszonyaink alakulása 1848-1945. között, In: Domé Györgyné (szerk.): Agrárjog, Oktáv-Press, 1994, 10. p.

1844 évi 4. törvénycikk tekinthető mérföldkönek, amellyel a jobbágyság visszakapta birtokképeségét.¹⁰² Az 1848-as polgári átalakuláskor a földbirtokok jelentős része a társadalom szűk rétegének kezében összpontosult.

A 1848-as átalakulás jelentős birtokpolitikai változások reményével kecsegtetett, hiszen „Magyarországon az 1848-as törvények eltörölték a földtulajdont korlátozó feudális kötöttségeket (1848:9. tc., 1848:10. tc., 1848:15. tc.)”¹⁰³ valamint az ingatlanforgalom jelentős magánjogi mozzanataként értékelhető az 1855. évi telekkönyvi rendtartás osztrák mintára történő bevezetése is, azonban a megváltozott polgári jogi környezet nem eredményezhetett átütő változásokat magyar birtokrendben, amely nem pusztán az örökváltság végrehajtásának körülményességében keresendő, hanem az úrbéri terheitől megszabadított, korábbi jobbágyság tökehiányában is. További jogi akadályként nevesíthető a hitbizomány, azaz a „*fidei commissum*” jogintézménye, amely egyrészt a politikai és vagyoni pozíciójukat féltő nemesi családok, valamint a későbbi virilisták számára biztosította a birtokok családban történő megőrzését, a „*nemzetségi díszörökség*” megóvását, egyúttal a magyar birtokrendszer egyfajta, feudális jellegű kötöttségét is konzerválta.¹⁰⁴ A századfordulóra az ország termőföldjeinek többsége a nagybirtokosok kezén maradt, amellyel szemben több százezer család gazdálkodott néhány holdnyi birtokon vagy volt épp földtelen. A századfordulón érzékelhető társadalmi és politikai feszültségeket fémjelzi Áchim L. András mozgalma, amelynek egyik célját a nagybirtokrend felszámolása iránti küzdelem képezte.¹⁰⁵ „Az ipar és más ágazatok lassú fejlődése következtében a népességben belül a mezőgazdasági lakosság aránya a század elején még megközelítette a 66 százalékot és közvetlenül a második világháború után még 50 százalék fölött volt.”¹⁰⁶ A vészjósló jelek ellenére érdemi földreform az első világháború végéig nem történt, mivel állam az ingatlanforgalom biztonságát tekintette feladatnak. Az első változások megkésve következtek be a Tanácsköztársaság idején: „a Forradalmi Kormányzó Tanács 1919. április 4-én hozott XXXVIII. számú rendelete kimondotta, hogy: „Magyarország földje a dolgozók társadalmáé.”¹⁰⁷ A reform megkéssett és eredménytelen volt: a nagybirtokrendszer érintetlen

¹⁰² Homoki-Nagy Mária: A rendi Magyarország magánjoga, In: Mezey Barna (szerk.): Magyar jogtörténet, Osiris Kiadó, Budapest, 2007, 86-117. p.

¹⁰³ Horváth Attila: A magyar polgári magánjog történeti alapjai (1848-1945), In: Mezey Barna (szerk.): Magyar jogtörténet, Osiris Kiadó, Budapest, 2007, 174-175. p.

¹⁰⁴ Homoki-Nagy, 2004, 93-96. p.

¹⁰⁵ Molnár M. Eszter: Áchim L. András emlékezete, Mezőgazda Kiadó, Budapest, 1997.

¹⁰⁶ Oros Iván: A birtokszerkezet Magyarországon, Statisztikai Szemle, 2002/7. szám.

¹⁰⁷ Vass, 1994, 13-15. pp.

maradt, a társadalmi és gazdasági problémák pedig eszkalálódtak: a trianoni békediktátum következtében a 31 millió hektár magyar termőföldalap 8,5 millió hektárra csökkent.¹⁰⁸

III.1.1. A Horthy-rendszer földreformjai és az 1945. évi földosztás

Trianon tragédiáját követően a földbirtok-politikai kérdések össztársadalmi problémát jelentettek, ezért a kormányzat 1920-tól kezdve a mezőgazdasági népesség földhöz juttatására és egy hatékonyabb birtokstruktúra kialakítására tett kísérleteket. A Nagyatádi Szabó István nevével fémjelzett, 1920. évi XXXVI. törvénycikk, valamint az ún. Darányi-féle földreform, az 1936. évi XXVII. törvénycikkkel bevezetett földbirtok-politikai intézkedések („*vitézi földek kiosztása*”) azonban nem eredményeztek számottevő változást a hazai birtokstruktúrában.¹⁰⁹ „*Magyarországon a Kisgazdapárttal koalícióban lévő Bethlen kormány ideje alatt, 1920-ban az ország mezőgazdasági földterületének nem egészen 6 %-át osztották fel a kispap Nagyatádi Szabó István földművelésügyi miniszterrel elnevezett földreform során. 1935-ben a mezőgazdasági földterületnek még mindig 48 %-át foglalták el a 100 kataszteri holdon felüli és 30 %-át az 1000 kataszteri holdon felüli birtokok.*”¹¹⁰ A második világháború végéig változatlanul fennmaradt a nagybirtokrendszer Magyarországon.

A II. világháború vége egy új korszak kezdetét jelentette Magyarország történelmében, agrártörténeti vonatkozásait tekintve 1945 a nagybirtokrendszer megszüntetését jelentette. A *contra legem* szerveződő községi földigénylő bizottságok tevékenysége lépéskényszerbe hozta az Ideiglenes Nemzeti Kormány, amelynek eredményeként megszületett a nagybirtokrendszer megszüntetéséről és a földműves nép földhöz juttatásáról szóló 600/1945.M.E. számú rendelet teremtette meg, amelyet az 1945. évi VI. törvény emelt törvényerőre.¹¹¹ A földosztás elsősorban a nagybirtokok felosztására irányult, de a középbirtokos réteget is érintette, az államhatalom igyekezett ezt az „*össztársadalmi vitát*”

¹⁰⁸ Tanka, 2001, 12. p.

¹⁰⁹ Horváth, 2007, 173-174. p.

¹¹⁰ Burgerné Gimes Anna: *Kisgazdaságok vagy nagygazdaságok? Mi is az az agrárintegráció?* MTA Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Közgazdaság-tudományi Intézet, Budapest, 2017, 7. p.

¹¹¹ Bobvos-Hegyess, 2019, 14. p.

gyorsan lezárni.¹¹² A magyar birtokstruktúrában 1945-1947 között lezajló „*agrárreseményeket*” az utókor eltérőképpen értékeli: *földosztás/ földreform/ agrárreform/ agrárforradalom*.¹¹³ A változások mértéke azonban jelentős volt, hiszen a mintegy 650 000 földigénylő között felosztott 6,6 millió kataszteri hold mezőgazdasági terület nyomán kialakult az egyéni munkán alapuló kisbirtokrendszer. (Az átlagos juttatás mértéke 5,1 kataszteri hold/ fő volt.)¹¹⁴

III.1.2. A mezőgazdasági termelészövetkezetektől a rendszerváltozásig

A kisbirtokrendszer időszaka tiszavirág-életűnek bizonyult, hiszen a mezőgazdasági termelészövetkezetek jogszabályi háttérét már 1948-ban letette a politika,¹¹⁵ 1950-től pedig kezdetét vette az erőszakos kollektivizálás időszaka. Az államhatalom 1950 és 1953 között mindent megtett azért, hogy a kis- és középbirtokosokat ellehetetlenítse, valamint őket a termelészövetkezetekbe kényszerítse. 1953-tól, Sztálin halálát követően enyhülés következett be a magyar belpolitikában. A magyar mezőgazdaságban ezen enyhülés elsődlegesen az erőszakos kollektivizálás felfüggesztését, valamint a termelészövetkezetekből való kilépés lehetőségét jelentette. 1957-től újraindult a termelészövetkezetbe való kényszerítés folyamata, azonban a második hullám valamivel kevésbé agresszív módszerekkel operált. A földtulajdon történeti aspektusainak vizsgálata során ezen a ponton érünk az 1959. évi 7. törvényerejű rendelethez, amely a mezőgazdasági termelészövetkezet jogviszonyait szabályozta. „*A jogszabály legfontosabb rendelkezése a termelészövetkezeti tag földbeviteli kötelezettsége volt, amely a tag, valamint a vele közös háztartásban élő családtagok tulajdonában, haszonélvezetében, haszonbérletében vagy bármilyen más törvényes jogcím alapján használatában lévő összes földterületre vonatkozott. A szövetkezetbe bevitt földeken a termelészövetkezetnek tulajdonjogi jellegű földhasználati joga keletkezett, de a tag magántulajdonát nem veszítette el: földjét térmértékkel {m²}, művelési ággal {szántó, rét, erdő, stb.}, aranykorona értékkel {AK} az*

¹¹² 1946. évi IX. törvény a telepítésekről és a földreform befejezésének előmozdításáról; 1947. évi V. törvény a földreform befejezése érdekében szükséges egyes rendelkezésekről.

¹¹³ Tóth Lajos: A nagybirtokrendszer megszüntetése és a földműves nép földhöz juttatása, In: Tóth Károly (szerk.): Agrárjogi tanulmányok, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Szeged, 2005, 11-14. p.

¹¹⁴ Bobvos- Hegyes, 2019, 17. p.

¹¹⁵ 8000/1948. (VIII.13.) kormányrendelet.

*ingatlan-nyilvántartásban részarány-tulajdonként továbbra is nyilvántartották. A föld megkülönböztető jegyét, a nevét, azaz a helyrajzi számozását veszítette el. A tag a közös használatba adott föld után földjáradékot kapott.*¹¹⁶ A hivatkozott szakirodalmi idézet azért kiemelendő, mert a doktori értekezésben vizsgált jogintézmény, azaz az „osztatlan közös földtulajdon” kialakulásának gyökerei az 1957. évi 7. törvényerejű rendeletig nyúlnak vissza. A földtulajdoni és földhasználati viszonyokban az 1967. évi IV. törvény jelentette a következő mérföldkövet, amely megteremtette a termelészövetkezeti földtulajdon létrehozásának és ezen földtulajdon növelésének törvényi lehetőségét. Ezt követően a termelészövetkezetek részben saját tulajdonukban álló, részben a tagok tulajdonát képező földeken gazdálkodtak. *A pártállam által szövetkezetekbe kényszerített parasztság földjei. a KGST-országok közül egyedül nálunk vált, törvényi parancsra, „szövetkezeti tulajdonná”, aminek az 1989 utáni politikai fordulattal szükségessé vált a megszüntetése, ez pedig felvetette e földalap kötelező visszaadását, tehát a restitúciót. Másrészt, mivel a szövetkezeti tulajdont létrehozó 1967:IV. tv. az akkor hatályos Alkotmányba ütközött, e jogsérelemnek – az utólagos alkotmánybírósági normakontroll szerinti – jogállami orvoslása szintén a jogsértés előtti jogállapot visszaállítását, tehát a természetbeni reparációt igényelte.*¹¹⁷

Az 1989-es politikai események jelentős változásokat hoztak a magánfelek tulajdoni viszonyaiban Magyarországon. A rendszerváltozást követően a magyar belpolitika egyik legfőbb kérdése a kárpótlás volt, hiszen a társadalom széles rétegei követelték a II. világháború alatt és után végbement, államhatalmi eszközökkel megvalósított, jogtalan vagyoneltolódások reparálását.¹¹⁸ A jogszabályi alapot a kárpótlásról szóló 1991. évi XXV. törvény teremtette meg, amelyben a jogalkotó a méltányossági alapon történő, részleges kárpótlás intézményéről rendelkezett. A bekövetkezett károk mértékét átalányértékben, termőföldek esetében a termőföld kataszteri tiszta jövedelme alapján állapították meg az alábbiak szerint: 1 Aranykorona = 1000 Forint (azon kitételrel, hogy az erdők esetében az aranykorona-érték négyszeres szorzatát kellett alapul venni). A termőföldek tulajdonjogát kárpótlási árveréseken, kárpótlási jegyek felhasználásával lehetett megszerezni, azonban

¹¹⁶ Bobvos- Hegyes, 2019, 20. p.

¹¹⁷ Tanka Endre- Molnár Géza: Nem én kiáltok, a föld dübörög..., A nemzeti megmaradás programja a földről és a vizekről, Kairosz Kiadó, Budapest, 2011, 16.p. [Továbbiakban: Tanka-Molnár, 2011].

¹¹⁸ 1991. évi XXV. törvény 1. § (3) bekezdése értelmében: „Az 1939. május 1-jétől 1949. június 8-áig terjedő időben alkotott, az 1. számú mellékletben felsorolt jogszabályok alkalmazásával okozott károk...”

ezek a kárpótlási jegyek nem csak termőföld tulajdonjogának megszerzésére voltak felhasználhatóak (pl.: életjáradék, állami tulajdon lévő más vagyonelemek privatizációja).

A termőföld tulajdonjogának, illetőleg használatának megszerzésére egy másik út is rendelkezésre állott: a *földkiadással* való tulajdonszerzés. A személyi kör meghatározásánál fontos kitétel volt, hogy azon termelészövetkezeti tagok, illetőleg örökösök voltak jogosultak, akiket nem fosztottak meg a magántulajdonuktól. A termelészövetkezetekbe bevitt földterületek az évek során elveszítették az önálló helyrajzi számukat, ezért csupán a részarány-tulajdonok kiadására volt lehetőség. „*Kiemelendő, hogy a részarány-tulajdonosnak a törvény nem biztosított alanyi jogot arra, hogy a korábbi, a szövetkezet használatába került földjét kapja vissza.*”¹¹⁹ A földkiadási eljárást az illetékes földkiadó bizottság határozata zárta, amelynek megfelelően a részarány-tulajdonos önálló helyrajzi szám alatti földrészlet tulajdonjogát szerezte meg. A későbbiekben vizsgált témakör, azaz a közös földtulajdon kialakulása kapcsán lényeges elem, hogy a részarány-tulajdonra vonatkozó földkiadás során, amely földrészletekre senki nem jelentett be földkiadási igényt, úgy azon ingatlanok a jogosultak közös tulajdonába kerültek.

Gazdasági szempontból a magyar birtokstruktúra kedvezőtlenül alakult a tulajdoni viszonyok „*rendezését*” követően: kárpótlás céljára 2,3 millió hektár földterületet jelöltek ki, amelyből kb. 700 000 személy részesült, az átlagosan megszerzett földterület nagysága 0,46 hektár volt. A földkiadás esetén kijelölt 3,4 millió hektárnyi területből kb. 2 000 000 fő részesült Magyarországon, az így megszerzett földterületek átlagos nagysága pedig 1,7 hektár volt.¹²⁰

¹¹⁹ Bobvos- Hegyes, 2019, 25. p.

¹²⁰ Bobvos- Hegyes, 2019, 26. p.

III.2. A magyar birtokpolitika helyzete az Európai Unióban

Az Európai Unióhoz történő csatlakozásunk alapjaiban formálta át a magyar birtokpolitika, valamint földforgalmi szabályozás mozgásterét és távlati lehetőségeit. A csatlakozást követő 10 éves földmoratórium lejártá óta állandó parázsviták forrását képezik a tagállami birtokpolitikát érintő kérdések, szükségképpen a közösségi jog, valamint a nemzeti jog közötti feszültségpontokból fakadóan. Előzetes álláspontom szerint az értelmezési diszkrpanciák egyik eredője a mezőgazdasági célú földek különleges jogtárgyi mivoltából ered, hiszen amíg a közösségi jog a tagállami határokon átnyúló földtulajdonszerzéseket az alapszabadságok tükrében értelmezi (a Festersen-ügy¹²¹ szerint tőkemozgást valósít meg,¹²² valamint a Gebhard-ügy¹²³ alapján a letelepedés szabadságát¹²⁴ is érintheti), addig az egyes tagállami rezsimekben erőteljesen megmutatkoznak a szuverenitás érdekvédelmi szempontjai, azonban mindkét értelmezés némileg elvonatkoztat a mezőgazdasági célú földek legfontosabb közfunkciójától, nevezetesen az agrártermelés számára nélkülözhetetlen minőségétől. A mezőgazdasági termelés számára betöltött szerepkör miatt a birtokpolitikai kérdéseket közvetetten a közös agrárpolitika is áthatja – kiváltképp az agrártámogatási rendszer – amely ugyan megosztott hatáskörbe tartozó közös politika,¹²⁵ azonban eredendő célkitűzései között korántsem szerepelnek ingatlanforgalmi jellegű preferenciák,¹²⁶ hiszen alapvető követelmény, miszerint „a Szerződések nem sérthetik a tagállamokban fennálló tulajdoni rendet.”¹²⁷ A tagállami szuverenitás és az egyes agrárgazdasági preferenciák közötti korreláció az ún. Ospelt-ügy¹²⁸ megállapításai nyomán azonosítható, miszerint az

¹²¹ C-370/05. számú ügy.

¹²² Kurucz Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.): A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014, Újvidék, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015, 139. p. [Továbbiakban: Kurucz, 2015].

¹²³ C-55/94. számú ügy.

¹²⁴ Blutman László: Az Európai Unió joga a gyakorlatban, Második átdolgozott kiadás, HVG-ORAC, Budapest, 2013, 707-709, 713-715. pp.

¹²⁵ Várnay Ernő – Papp Mónika: Az Európai Unió joga, Complex Kiadó, Budapest, 2010, 184-186. pp.

¹²⁶ Európai Unió Működéséről szóló Szerződés 39. cikk (1) bekezdés - A közös agrárpolitika célkitűzései a következők:

- a) a mezőgazdasági termelékenység növelése a műszaki fejlődés előmozdításával, valamint a mezőgazdasági termelés ésszerű fejlesztésének és a termelési tényezők, így különösen a munkaerő lehető legjobb hasznosításának biztosításával;
- b) ily módon a mezőgazdasági népesség megfelelő életszínvonalának biztosítása, különösen a mezőgazdaságban dolgozók egy főre jutó jövedelmének növelésével;
- c) a piacok stabilizálása;
- d) az ellátás hozzáférhetőségének biztosítása;
- e) a fogyasztók elfogadható ár ellenében történő ellátásának biztosítása;

¹²⁷ Európai Unió Működéséről szóló Szerződés 345. cikk.

¹²⁸ C-452/01. számú ügy.

egyes tagállami agrárpolitikai célok érvényesítése a föld tulajdonjogának, valamint használati jogának megszerzése körében közérdekű korlátozások jogalapját képezheti,¹²⁹ melyből egyenest következnek a közösségi és nemzeti jog közötti feszültségpontok.¹³⁰ Az eltérő értelmezési dimenziókból alapján a nemzeti birtokpolitikai mozgástér határvonalai nem egyértelműek, amely a közösségi jog értelmezésének privilégiumával rendelkező Európai Unió Bíróságának esetjoga tükrében folyamatosan változik,¹³¹ így nem véletlen, hogy a hazai jogirodalomban fellelhető, egymással gyakran élesen ellentétes álláspontok is tükrözik a terep ingoványos mivoltát, kiváltképp a tárgykörhöz fűződő közösségi jogalap vonatkozásában.¹³²

III.2.1. Az Európai Unióhoz történő csatlakozás körülményei

Az EUMSZ elvi éllel rögzíti az európai integráció négy szabadságvívmányát, azaz az áruk szabad mozgását, a letelepedés szabadságát/ munkaerő szabad mozgását, a szolgáltatások szabad áramlását és a tőkeáramlás szabadságát.¹³³ Mindebből fakad azon közösségi jogi kötelezettség, hogy az uniós polgárok valamennyi tagállamban történő földtulajdonszerzésének jogszabályi lehetőséget biztosítani kell. A 2004-es csatlakozás idején az újonnan belépő országok földárai jelentősen elmaradtak az Európai Unió akkori tagállamaiban tapasztalható áraktól, Bobvos Pál szerint: *„A hazai termőföldárak és földbérleti díjak jelenleg messze az Európai Unió színvonala alatt vannak. Az egységnyi átlagos mezőgazdasági termőföld ára Magyarországon ma kb. egyharmincada az Unió*

¹²⁹ Szilágyi János Ede: Az európai jog és a magyar földforgalmi földek forgalmának szabályozása, In: Agrár- és Környezetjog, 2017/23. szám, 171. p.

¹³⁰ Lásd bővebben: Varga Zoltán: A magyar földforgalmi szabályozás – alkotmányossági és uniós jogi kerestűzben. PTE-ÁJK Doktori Iskola, 2023.

¹³¹ Osztovíts András: Gondolatok az Európai Unió Bírósága szervezeti-hatásköri bővítésének lehetséges irányaihoz, In: Jogtudományi Közöny, 2017/4. szám, 165-169. pp.

¹³² Korom Ágoston: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó »moratórium« lejártát követően milyen birtokpolitikát tesz lehetővé a közösségi jog, In: Európai Jog, 2009/6. szám, 7-16. pp., továbbá: Tanka Endre: Az uniós tagállam területét alkotó föld tulajdonára és használatára érvényes közhatalmi szabályozás közösségi jogalapja, In: Európai Jog, 2010/5. szám, 27-33. pp.; Kapronczai István: A földbirtok-politika választ igénylő kérdései, In: Gazdálkodás, 2010/ 2. szám, 191-201. pp.; Tanka Endre: Kitérés esély a magyar birtokpolitika zásutkáijából, In: Gazdálkodás, 2010/3. szám, 334-343. pp.; Korom Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, In: Gazdálkodás, 2010/3. szám, 344-350. pp.; Tanka Endre: Alvita a tagállam földre fennálló önrendelkezésének közösségi jogalapjáról, In: Gazdálkodás, 2010/4. szám, 406-418. pp.; Kapronczai István: A földbirtok-politika lehetséges irányai (Az eddigi vita összefoglalása), In: Gazdálkodás, 2011/1. szám, 52-69. pp.

¹³³ Európai Unió Működéséről szóló Szerződés 26. cikk, 28-37 cikkek, 49–55. cikkek, 56–62. cikkek, 63-66. cikkek.

átlagának.” Azóta a földárak jelentős mértékben megnövekedtek hazánkban.¹³⁴ Mindennek következtében vélelmezhető volt, hogy tőkespekuláció áldozatává válik az új belépők, így Magyarország termőföldalapja is.¹³⁵ A probléma kivétel nélkül érintette a 2004-ben csatlakozó államokat. *„Az új tagállamok csatlakozásakor a nyugat-európai termőföldárak az új tagállamokban tapasztalt áraknak akár több tízszeresét is elérték. Több új tagállam(...) emiatt a csatlakozáskor derogációval élt, és a spekulációt elkerülendő a csatlakozás időpontjától számított hét éves (Lengyelország esetében 12 éves) időtartamra korlátozta a külföldiek tulajdonszerzését saját termőföldpiacukon.”*¹³⁶ A 2004 óta eltelt időszakban a termőföldárak jelentős mértékben növekedtek az Európai Unió valamennyi államában, azonban az Eurostat adatai szerint a később csatlakozók esetén, így Magyarország vonatkozásában is nyugat-európai tagállamok árszintjétől még mindig elmaradnak.¹³⁷ Az ingatlanspekuláció veszélyének megelőzését a földmoratórium időszaka volt hivatott elősegíteni, a derogáció időszaka alatt számos kérdés felmerült a későbbi szabályozás lehetőségeit illetően.¹³⁸ A közösségi jog, valamint a tagállami jog közötti értelmezési kérdések már a derogációs időszak alatt felmerültek, hiszen az Európai Bizottság átfogó vizsgálatokat, majd kötelezettségzegési eljárásokat indított több tagállammal szemben.¹³⁹ *„A Bizottságnak nincs a Szerződésből folyó kötelezettsége felülvizsgálatra a csatlakozási szerződések által meghatározott derogációs időszakok lejárta után. Ha tesz ilyet, azt diszkrecionális jogkörében teszi. A Bizottság földforgalmi ügyekben az Európai EuB által, az un. Gebhard döntésben¹⁴⁰ kifejtett tesztet alkalmazza. A Bizottság a vizsgálati szempontrendszerét a következőképpen foglalta össze:*

- korlátozó, nem diszkriminatív intézkedések megengedettek:
- objektív és állandó feltételeken alapulnak, amelyeket közzétettek
- a közérdeket érvényesítő kötelező elvárások támasztják alá

¹³⁴ Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0069.html (Letöltés ideje: 2023.01.11.).

¹³⁵ Alvincz József: Az Európai Unió új agrártámogatási rendszerének várható földpiaci hatásai, In: Külgazdaság, 2008/ 5-6. szám, 59-73. pp.

¹³⁶ Forrás: <https://www.portfolio.hu/uzlet/20110709/miert-olcso-a-magyar-fold-151977> (Letöltés ideje: 2023.12.22.).

¹³⁷ Forrás: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/8756523/5-21032018-AP-EN.pdf/b1d0ffd3-f75b-40cc-b53f-f22f68d541df> (Letöltés ideje: 2024.08.19.).

¹³⁸ Csák Csilla: A termőföld tulajdoni és használati viszonyainak magyar szabályozása az Európai Unióhoz történő csatlakozást követően, In: Agrár- és Környezetjog, 2010/ 9. szám, 25-26. pp.

¹³⁹ Szilágyi János Ede: Az új tagállamok csatlakozási szerződésai és a termőföldek tulajdonjogára vonatkozó nemzeti szabályozások, különösen a magyar jogi szabályozás, In: Agrár- és Környezetjog, 2010/9. szám, 48-49. pp.

¹⁴⁰ C-55/94. számú ügy.

- arányosak az elérendő céllal.”¹⁴¹

A kötelezettségsegési eljárások vonatkozásában számos szakmai kritika megfogalmazódott, kiváltképp az egyenlő elbánás alapelve szerint.¹⁴² A közösségi jog első birtokpolitikai jellegű kérdései közül említhető a Görögország kontra Bizottság-ügy,¹⁴³ amely a határmenti ingatlanok megszerzésére vonatkozó korlátozásokat vizsgálta, továbbá az Albore-ügy,¹⁴⁴ amely jogvita alapja a kizárólagosan tagállami állampolgárok számára fenntartott, speciális (katonai) célú ingatlanok tulajdonszerzési lehetősége volt. A speciális hasznosítású ingatlanok jogállásának vizsgálatával Korom Ágoston közelmúltban megjelent tanulmányában foglalkozott, konklúziója szerint: „*Ha egy földterület a mezőgazdaságon kívül más célokat is szolgál, és a más cél nem képezi akadályát a mezőgazdasági termelésnek, főszabályként a mezőgazdaságon kívüli cél nem képezi akadályát annak, hogy a területet mezőgazdasági területnek minősüljön.*”¹⁴⁵ A közérdek érvényesítése körében a tagállami birtokpolitikai érdekeket védő intézkedések egyik tipikus eszköze az előzetes jóváhagyási, valamint engedélyezési rendszer kialakítása. Ennek derogációs időszak alatti alkalmazhatóságát, valamint a tagállami mozgástér lehetőségeit a Konle ügyben¹⁴⁶ vizsgálta az Európai Unió Bírósága. Szintén az előzetes engedélyezési rendszer, az állampolgárságon alakuló diszkriminatív intézkedések, valamint közvetetten a jogi személyek földtulajdonszerzésének vizsgálatát is érintette az ún. „KOB” SIA ügy.¹⁴⁷ Tattay Levente megállapítása szerint a tagállami mozgástér lehetőségét az alábbi tényezők alkotják: „*tulajdoni rend; szubszidiaritás; agrárpolitika; közérdek érvényesítése a letelepedés szabadsága és tőke mozgás szabadsága ellenében; az Európai Bíróság méltányos döntései.*”¹⁴⁸

A magyar nemzeti szabályozás egyik közismert esete a földforgalmi szabályok kijátszására alapított haszonélvezeti jogok,¹⁴⁹ azaz zsebszerződések elleni intézkedésekhez kapcsolódik.

¹⁴¹ Kurucz, 2015, 130-131. pp.

¹⁴² Korom Ágoston – Bokor Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban – transzparencia és egyenlő elbánás In: Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára, Szeged, 2017, 259-267. pp. [Továbbiakban: Korom-Bokor, 2017].

¹⁴³ C-305/87. számú ügy.

¹⁴⁴ C-423/98. számú ügy.

¹⁴⁵ Korom Ágoston: Speciális rendeltetésű földterületek mezőgazdasági területnek minősülnek-e? In: JURA, 2023/4. szám, 129. p.

¹⁴⁶ C-302/97. számú ügy.

¹⁴⁷ C-206/19. számú ügy.

¹⁴⁸ Tattay Levente: Földtulajdonszerzés az Európai Unióban, In: Gazdaság és Jog, 2015/3. szám., 24. p.

¹⁴⁹ Bobvos Pál: A termőföld használatára alapított haszonélvezeti jog esete a büntetőjoggal, In: Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica: Ünnepi kötet Dr. Nagy Ferenc egyetemi tanár 70. születésnapjára, Szeged, 2018, 180-186. pp.

A Segro Kft. és Günther Horváth ügy¹⁵⁰ során előzetes döntéshozatali eljárás keretében hozott döntés¹⁵¹ az első mozzanata volt az Európai Unió Bizottsága által Magyarországgal szemben lefolytatott kötelezettségszegési eljárásnak. A korábban bejegyzett haszonélvezeti jogok ex lege törlése tárgyában indult kötelezettségszegési eljárás eredményeként született ítélet elmarasztalta hazánkat.¹⁵²

III.2.2. A magyar birtokpolitika jövőbeni mozgástere

Az Európai Unió Bíróságának esetjoga tükrében feltételezhető, hogy tagállami birtokpolitika határvonalait érintő, az Európai Unió joga, valamint a nemzeti jog közötti egyfajta konkuráló viszonyrendszer a jövőben is változatlan marad, amely nem csupán a nemzeti szuverenitásra, de a közös agrárpolitika fejlődésének irányaira is közvetlen hatással lehet.¹⁵³ Az Európai Unió Bíróságának eseti jellegű jogértelmező tevékenysége tagállamonként eltérő megállapításokat eredményezhet, amely mind jogtudományi vonatkozásait, mind a közös politikákra gyakorolt közvetett hatásait tekintve aggályos.

A doktori kutatások tükrében az Európai Unió Bíróságának esetjogából a közelmúltban napvilágot látott, ún. Zamestik-ügyben¹⁵⁴ született döntésnek a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetéseit érintő vonatkozásai feltétlen kiemelést érdemelnek. Az előzetes döntéshozatali eljárás a bolgár jog szerinti tagosítás, valamint birtokrendezési intézkedések fogalmának vizsgálatát érintette. Az ügy lényege, hogy a mezőgazdasági termelő a támogatáshoz vállalt kötelezettségét a tagosítási intézkedés lefolytatása végett nem tudta teljesíteni, amelynek eredményeként a nemzeti jog az agrár-környezetvédelmi kifizetés jogcímén kapott támogatás visszafizetésére kötelezte. Ezen a ponton kiemelendő, hogy az értekezés „**V.6. A természetbeni megosztás földhasználati vonatkozásai – a tulajdonközösség megszüntetésének dinamikájáról**” című alpontjában kifejtettek szerint a magyar szabályozás értelmében a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetése szükségképpen felboríthatja a tárgyi mezőgazdasági ingatlanon fennálló földhasználati status quo-t, amely ideiglenes jelleggel a jogszerű

¹⁵⁰ C-52/16. és C-113/16. számú egyesített ügyek.

¹⁵¹ Szinay Attila: Az Európai Unió Bíróságának a mezőgazdasági földekre bejegyzett haszonélvezeti jogok törlése ügyében hozott ítéletének áttekintése, In: Gazdaság és Jog, 2020/7-8. szám, 40-45. pp.

¹⁵² C-235/17. számú ügy.

¹⁵³ Korom – Bokor, 2017, 260-261. pp.

¹⁵⁴ C-343/21. számú ügy.

földhasználat elenyészését, valamint az egyes agrártámogatás igénylésének jogalapját is veszélyezteti. Mindez akár a későbbiekben vizsgált megszüntetési módok esetén, akár egy OKTM eljárás vagy éppen a Foktftv. szerinti természetbeni megosztás eredményeként bekövetkezhet, így a magyar nemzeti jog szerinti mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdon megszüntetésének lehetnek közösségi jogi vonatkozásai is.

III.3. A földtulajdon és a tulajdonszerzés alkotmányjogi és magánjogi vonatkozásai

Jelen doktori értekezés keretében a kutatás elsődlegesen közös tulajdont képező földekre, valamint a tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó szabályozás magán-, valamint közjogi aspektusaira koncentrálnak. Mind a hazai, mind az európai viszonylatokat vizsgálva premisszaként kezelhető, hogy a termőföld a polgári jog dologi jogi szabályai szerint köz- és magántulajdonjog tárgyát képezheti, amelyhez az állami közérdek érvényesítése okán magánjogi és közjogi jellegű korlátozások, kötöttségek, feltételek, tilalmak tapadnak, melyek egyúttal a mezőgazdasági célú földek védelmét jelentő állami garanciákat is biztosítják. Az állami szuverenitáshoz kapcsolódó kérdések mellett a mezőgazdasági célú földek nélkülözhetetlensége a tagállami alkotmányokban is megjelenik, hiszen „... az Európai Unió tagállami alkotmányainak jelentős része a mezőgazdasági földet mint jelentős természeti erőforrást kifejezett védelemben részesíti, előírja annak megőrzését.”¹⁵⁵

Tekintettel Magyarország speciális földrajzi és természeti adottságaira, hazánk esetében kiemelt védelmet igénylő természeti erőforrást, illetőleg nemzeti kincset jelentenek a termőföldek. Tanka Endre korábbi megállapítása nyomán: „Ma a 9,3 millió hektár államterület 83 százaléka termőterület, míg a föld 63 százaléka mezőgazdasági művelés alatt áll. Ezen belül a legértékesebb művelési ág, a szántó 48,5 százalék (4,5 millió hektár). Ez az arány kétszerese az EU, négyszerese az OECD országok és ötszöröse a világ átlagának. ... a magyar föld 20-30 millió ember magas szintű élelmezésére képes...”¹⁵⁶ A magyar AB többször hivatkozott határozata ezzel összefüggésben kimondja, hogy „... a földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzői: nevezetesen a föld véges jószág volta (a föld ugyanis mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre és nem szaporítható, mással sem helyettesíthető), nélkülözhetetlensége, megújulóképessége, különleges kockázatérzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesítik meg. Ezek a körülmények indokolhatják a tulajdonosi jogokkal szemben a közérdek érvényesítését.”¹⁵⁷ Mindezen különös attribútumok nyomán rendeli az Alaptörvény a speciális szabályozási tárgykörök sorába a föld tulajdonjogának megszerzésére, valamint a föld hasznosítására vonatkozó előírásokat,¹⁵⁸ valamint megjelöli

¹⁵⁵ Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás, In: Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás, 2017/4. szám, 201. p. [Továbbiakban: Hornyák, 2017].

¹⁵⁶ Tanka- Molnár, 2011, 13. p.

¹⁵⁷ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

¹⁵⁸ Az Alaptörvény P) cikke értelmében:

különleges alapjogi védelem szükségességét is.¹⁵⁹ Az alkotmányjogi vonatkozások kapcsán Téglási András munkájában szintén rámutat: „ (...) *hogy sajátosságai folytán a földtulajdonnak más tulajdoni tárgyaktól eltérő jogi kezelése adott vonatkozásban indokolt.*”¹⁶⁰

A mezőgazdasági célú földek jogi helyzetét bármely aspektusból is közelítjük, valamennyi esetben indokoltá válik a speciális szabályozás igénye. Bányai Krisztina doktori értekezésének bevezetésében kiemeli, hogy a földtulajdonlásnak szükségképpen akad alkotmányjogi és magánjogi vonatkozása is, a mezőgazdasági célú földek felett gyakorolható magánjogi hatalom tekintetében az államnak kulcsszerepe van.¹⁶¹ Utalva az AB korábbi döntésére,¹⁶² valamint elmúlt évtizedek következetes gyakorlatára, a tulajdon alkotmányjogi és polgári jogi fogalma korántsem azonos jelentéstartalommal bír.¹⁶³ A tulajdonhoz való jog alkotmányjogi dimenziói három fő részből tevődnek össze, amelyek a tulajdonosi jogállás védelmét, a polgári jogi értelemben vett tulajdonjog elvonása elleni védelmet, továbbá a polgári jogi tulajdonjog korlátozásával szemben felmerülő relatív védelmi garanciákat jelentik.¹⁶⁴ Jelen doktori értekezés a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésének magánjogi kérdéseire koncentrálna, azonban a kutatás egyes sarokpontjainak lehatárolásához elengedhetetlen az alkotmányjogi vonatkozások érintőleges bemutatása. Az AB korábbi határozatai megteremtik a vizsgálat keretrendszerét, hiszen a tulajdonhoz való jog védelme és a tulajdonszerzéshez való jog nem

(1) A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

(2) A termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása (1) bekezdés szerinti célok eléréséhez szükséges korlátait és feltételeit, valamint az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályokat sarkalatos törvény határozza meg.

¹⁵⁹ Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, In: Balogh Elemér (szerk.): Számadás az Alaptörvényről: Tanulmányok a Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar oktatóinak tollából, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, Szeged, 2016, 31-40. pp.

¹⁶⁰ Téglási András: Hogyan védi Alkotmányunk a mezőgazdasági termelők tulajdonhoz való jogát? Avagy alkotmányossági aggályok az új egységes mezőgazdasági támogatási rendszer bevezetése kapcsán, In: Agrár-Környezetjog, 2009/7. szám, 21. p.

¹⁶¹ Bányai Krisztina: A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása, Doktori értekezés, 2016, Miskolc, 9-20. pp.

¹⁶² 64/1993. (XII. 22.) AB határozat.

¹⁶³ Lásd bővebben: Drinóczi Tímea: A tulajdonhoz való alapjog értelmezésének eltérései a rendes bírósági és az alkotmánybírósági gyakorlatban: a bírói kezdeményezések és az alkotmányjogi panaszok tapasztalatai, MTA Law Working Papers 2017/24. szám.

¹⁶⁴ Márki Dávid- Szaniszló Réka: Közjogi fogalmak közérthetően, Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2020, 374-375. pp.

szinonim terminusok, az alapjogi védelem a már megszerzett tulajdon védelmére terjed ki,¹⁶⁵ nem pedig a tulajdonszerzésre.¹⁶⁶ Ebből eredeztethető, hogy földszerzésre jogosultak körét az állam az egyes közérdekű szempontok figyelembevételével jogosult korlátozni,¹⁶⁷ amely semmiképp sem történhet önkényesen.¹⁶⁸ „Az állam szinte minden országban fenntartja a maga számára a lehetőséget, hogy a föld birtoklásával vagy használatával járó előnyöket azok számára biztosítsa, akiket ez közérdekből leginkább megillet.”¹⁶⁹ A magyar földforgalmi szabályok tükrében egy mezőgazdasági célú önálló földrészlet adásvételi, ajándékozási, haszonbérleti, stb. szerződések tárgyát képezheti, a törvényi korlátozások mentén alapítható rajta haszonélvezeti jog vagy terhelhető jelzáloggal, mindazonáltal mégsem lehet elvonatkoztatni azon körülménytől, hogy bármilyen kötelmi jogi vagy dologi jogi jogviszonyról is értekezünk, a mezőgazdasági célú föld minden esetben az államterület esszenciális alkotója, így az állami szuverenitás kérdésével korrelál. A mezőgazdasági célú földek különösen védendő jogtárgyi minőségét a büntetőjogi vonatkozások is megerősítik, az új földforgalmi rezsím hatálybalépése óta a mező- és erdőgazdasági célú föld jogellenes megszerzése bűncselekménynek minősül.¹⁷⁰ Az egyes földforgalmi korlátozások, tilalmak kijátszásának, valamint az ún. zsebszerződések kérdéseivel Bányai Krisztina foglalkozott doktori értekezésében.¹⁷¹

A földtulajdonlás, valamint a tulajdonszerzés kérdéseinek magánjogi elemzésére áttérve sem mellőzhető körülmény a vizsgált jogtárgy, azaz a mezőgazdasági célú föld speciális jogtárgyi minősége. A tulajdonjog tárgyát, annak terjedelmét, korlátait, az egyes tilalmakat mindenkor a jogalkotó jogosult és köteles meghatározni,¹⁷² Menyhárd Attila gondolatai szerint: „A tulajdon fogalmát mindig az adott állam határozza meg, a jogalkotó döntése következtében tekinthető valami tulajdonnak; a tulajdon az, amit a jogalkotó annak minősít.”¹⁷³ A jogalkotó számára a tulajdonjog tárgyát érintő szabályok meghatározásakor mindig összetettebb kérdés az ingatlanok esete, szemben az ingó dolgokkal. Ezen specialitás

¹⁶⁵ 64/1993. (XII. 22.) AB határozat.

¹⁶⁶ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

¹⁶⁷ 16/1991. (IV. 20.) AB határozat.

¹⁶⁸ Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon. Agrár- és Környezetjog, 2016/ 20. szám, 18. p.

¹⁶⁹ Csendes Béla: Földbirtok-politika, hogyan? In: Gazdaság és Jog, 2002/3. szám, 22. p.

¹⁷⁰ 2012. évi C. törvény 349. §.

¹⁷¹ Lásd bővebben: Bányai Krisztina: A mezőgazdasági föld megszerzése – a szerzéskorlátozások alapjai és kihívásai, Publicitas Art-Media Kft., Budapest, 2023.

¹⁷² Lásd bővebben: Harmathy Attila: A tulajdonjog alkotmányos védelme, In: Jogtudományi Közlöny, 1989/5. szám, 217-228. pp.

¹⁷³ Menyhárd Attila: A tulajdon alkotmányos védelme, In: Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/5-6. szám, HVG-Orac Lap-és Könyvkiadó Kft, 24-33. pp.

számos tényezőre visszavezethető, mezőgazdasági célú ingatlanok esetén a társadalom számára kiemelt köz-, és magánfunkció tekinthető az elsődleges szempontnak. Ahogyan Hornyák Zsófia munkájában megvilágítja: *„A mezőgazdasági földről elmondható, hogy sajátos dolog, hiszen egy természeti erőforrásról beszélünk, amely korlátozottan áll rendelkezésre. Az ország földjeinek mennyiségét csak csökkenteni tudjuk, növelni nem. Azt is leszögezhetjük, hogy a rendeltetése is adott, vagyis főként a mezőgazdasági tevékenység. Így tehát a földdel való gazdálkodás sem működhet úgy, hogy jogszabály mindenki számára korlátozás nélküli tulajdonszerzést biztosít, hanem a földmagántulajdon szükségzerű kötöttségéről beszélhetünk abban az értelemben, hogy magánjogi és közjogi eszközök egyaránt korlátozható. Ez az összefüggés egyes nemzeti alkotmányokban is fellelhető.”*¹⁷⁴ A jogalkotó számára így nyitott kérdés, hogy az egyes közérdekű szempontokat milyen eszközök alkalmazásával kívánja megvalósítani, mindennek jogelméleti alapja a rendelkezésre álló erőforrások korlátozottságával mutat összefüggést.

Napjainkban elképzelhetetlen lenne a társadalom működése a magán- és közjavak elkülönítése, valamint a tulajdonjog sérthetetlenségének alkotmányos védelme nélkül, amely szükségképpen igaz a mezőgazdasági célú földek esetén is. Menyhárd Attila tárgykörhöz fűződő munkájában kifejtett gondolata a termőföldek viszonylatában különösképpen helytálló, miszerint *„(...) a tulajdonjog maga emberek közötti, dolgokra vonatkozó viszony, amelynek szükségessége elsősorban azon alapszik, hogy az ember rendelkezésére álló erőforrások nem férhetők hozzá korlátlanul. Ha az erőforrások végtelen mennyiségben hozzáférhető módon állnának rendelkezésünkre, tulajdonjogi szabályozásra sem lenne szükség. Ahol és amennyiben ez a végeesség nem valósul meg, nem kell az erőforrások elosztását és hasznosítását külön normákban szabályozni. A szabályozás tárgya tehát elsősorban az, hogy a polgári jogi jogalanyok milyen módon, mely normák szerint tudják ezeket az erőforrásokat megszerezni, a maguk számára hasznossá tenni, hogyan rendelkezhetnek velük, és hogyan veszthetik el azokat, továbbá hogy ezektől harmadik személyeket milyen módon zárhatnak el.”*¹⁷⁵

A hatályos magyar szabályozás szerint a mezőgazdasági hasznosítású földre mint jogtárgyra az általános polgári jogi tulajdonjog fogalom ugyanúgy alkalmazható, mint bármely más

¹⁷⁴ Hornyák, 2017, 192. p.

¹⁷⁵ Menyhárd Attila: Észrevételek és javaslatok az új Polgári Törvénykönyv dologi jogi koncepciójának kiegészítéséhez, In: Polgári Jogi Kodifikáció, 2022/5–6. szám, 7. p. [Továbbiakban: Menyhárd, 2002].

dologra,¹⁷⁶ a mezőgazdasági célú föld fogalmát a Földforgalmi törvény értelmező rendelkezései deklarálják.¹⁷⁷ A Ptk. általános szabályai szerint az adott ingatlanon, azaz a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonjog az ingatlan természetes hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed,¹⁷⁸ mindazonáltal a tulajdonszerzésre, hasznosításra vonatkozó szabályok a hivatkozott közérdekű szempontok alapján sajátos attribútumokkal rendelkeznek. Vékás Lajos álláspontja szerint: „*A tőkés társadalomban jelentkező feszültségek oldására és az előtérbe került közérdekű szempontok érvényesítésére inkább közjogi normákat alkalmaznak a magántulajdonos jogainak korlátozására. Az ingatlantulajdonjogban folyamatosan szaporodtak a közjogi korlátok, amelyek a magántulajdonos használati lehetőségeinek behatárolásától és a közcélra történő ideiglenes igénybevételétől egészen a kisajátításig terjednek. Alkotmányos és törvényi garanciák felállítása és kártalanítás előírása mellett, a magántulajdon ma már széles körű állami beavatkozási lehetőségek övezik. Ennek következtében számos tekintetben a magántulajdon szociális funkciójáról és társadalmi kötöttségeiről beszélhetünk.*”¹⁷⁹ A magánjog és a közjog kettősségének több aspektusból is megkérdőjelezhető,¹⁸⁰ ugyanezen jelenségre, némileg eltérő aspektusból világít rá Nochta Tibor tanulmányában,¹⁸¹ amikor a jelenkori magánjog „*közjogiasodásáról*” és a közjog „*magánjogiasodásáról*” értekezik.

Dogmatikai sajátosság, hogy az egyes közérdekű, közjogi jellegű korlátozások mellett magánjogi vonatkozású korlátozások is felmerülhetnek. „*A tulajdonjog terjedelmének meghatározásával a jogszabály valójában korlátozhatja a tulajdonjog tartalmát. Ezt teszi például akkor, amikor (...) a föld tulajdonjogát a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra nem terjeszti ki, továbbá amikor a kizárólagos állami tulajdon tárgyaként határoz meg (...) olyan javakat, amelyek a korlátozás nélkül más dolgok (elsősorban: ingatlan) tulajdonosát illetnék. Ilyenek a föld méhének kincsei, a folyóvíz elhagyott medre,*

¹⁷⁶ 2013. évi V. törvény 5:14. § (1) bekezdés - A birtokba vehető testi tárgy tulajdonjog tárgya lehet.

¹⁷⁷ 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pont - mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve;

¹⁷⁸ 2013. évi V. törvény 5:17. § (1) bekezdés - Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.

(2) bekezdés - Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra nem terjed ki.

¹⁷⁹ Vékás Lajos: A magánjog kihívásai - Történeti visszapillantás és mérleg, In: Magyar Jog, 2023/7-8. szám, 389-399. pp.

¹⁸⁰ Menyhárd Attila: Közjog és magánjog határaitól, In: Faludi Gábor (szerk.): Liber amicorum – Ünnepi dolgozatok Gyertyánfy Péter tiszteletére, Budapest, 2008, 297-309. p.

¹⁸¹ Nochta, 2016, 481-490. pp.

*a felszín alatti vizek, folyóvizek és természetes tavak, továbbá ezek medre, vagy az ország feletti légtér.*¹⁸² Az állásponthoz csatlakozva, az egyes mezőgazdasági célú ingatlanok fizikai-természeti határait nem csupán horizontális, hanem vertikális értelemben is korlátozhatja a jogalkotó.¹⁸³ Szintén a tulajdonjog tárgya felett gyakorolható hatalom egyfajta korlátjaként értelmezhető az egyes tulajdonosi részjogosítványok, úgymint a dolog használata, birtoklása és az a feletti rendelkezés gyakorlásának részlegessége. Mezőgazdasági célú földek esetén történeti példaként szolgálhat erre a **„III.1.2. A mezőgazdasági termelészövetkezetektől a rendszerváltozásig”** alpontban kifejtett mezőgazdasági termelészövetkezetek földhasználati joga, amely a tulajdonjog formális érintetlensége mellett a használati és birtoklási részjogosítványok gyakorlását negligálta, ezzel kiüresítve annak valódi tartalmát, de akár a rendezetlen ingatlan-nyilvántartás (valamint földhasználati nyilvántartás) is értelmezhető egyfajta magánjogi korlátként, tekintettel a **„IV.3.1. Az ingatlan-nyilvántartási jogosulti adatok rendezetlensége – a közhitelesség sérelme”** című alpontban felvett tényezőkre.

Az egyes közjogi, valamint magánjogi korlátozások további jogalapja a mezőgazdasági életviszonyok sajátosságaiban, valamint termőföld egyedi természeti-vagyoni értékében és körülményeiben húzódik. A jogalkotói feladat e tekintetben összetett, hiszen a mezőgazdasági életviszonyok szabályozása számos dimenzióval bír. *„Az absztraháló jogtudomány világánál tehát alig lehet nehezebben kérdéseket megoldani, mint a föld tulajdonával, forgalmával, gazdasági hasznosításával, végül öröklésével egybekapcsolt jogi szerkezeteket. A közgazdasági hatások és eredmények, a szociológia igazságai, a társadalom hatalmi megoszlása, a napi politika érdekei mind belenyúlnak a reformtörekvések irányításába.*¹⁸⁴ A mezőgazdasági életviszonyok minőségének és működésének megőrzését az egyes agrár- és földbirtok-politikai célkitűzések hivatottak előmozdítani (pl.: élet- és versenyképes méretű földbirtokok kialakítása, a birtokelaprózódások hátrányos

¹⁸² Menyhárd, 2002, 15. p.

¹⁸³ 2013. évi V. törvény jogalkotói indokolása „A tulajdonjog tárgyai” cím részhez: Az ingatlantulajdon kapcsán annak meghatározása, hogy az ingatlan földfelszíne alatti rétegek, illetve az ingatlan feletti légi tér mennyiben tartoznak hozzá az ingatlan tulajdonához, és hol kezdődik a felszín alatt a tulajdonjoggal nem védett rész, illetve a felszín felett a jelenlegi szabályok szerint is az államot illető „ország feletti légtér”, a kódex szintjén merev határok rögzítésével nem szükséges. A mereven meghatározott határ könnyen vezetne a tulajdonjog szükségtelen és elfogadhatatlan korlátozásához, a korlátlan kiterjesztés pedig indokolatlanul korlátozná mások mozgásterét, és a tulajdonos számára olyan jogokat biztosítana, amelyek gyakorlásához érdeke nem fűződik. Ezért az ingatlanon fennálló tulajdon terjedelmének a meghatározására a törvény olyan rugalmas szabályt vezet be, amely az érintettek valós érdekeinek a figyelembe vételét a társadalmilag indokolt mértékben biztosítja.

¹⁸⁴ Sebess, 1933, 60. p.

következményeinek megakadályozása, stb.), mindazonáltal a földforgalmi szabályokban rögzített egyes instrumentumok az érintett felek egyre szűkülő magánjogi mozgásterét eredményezik, gyakran jogalkalmazási anomáliákat indukálva.¹⁸⁵ Az „**I. Alapvetések**” körében rögzítettek szerint a magánjog dogmatikája nehezen tudja értelmezni az agrár- és földbirtok-politikai célkitűzések érvényesülése nyomán keletkező, módosuló, esetlegesen megszűnő polgári jogi köteleket, azonban korábbi álláspontomat fenntartva a földforgalmi ügyeknek éppen ezen szabályozási tényezők a jellegadó sajátosságaik.¹⁸⁶

A magyar földjogi szabályozás középpontjában a föld tulajdonjogának, valamint földhasználatának megszerzésére vonatkozó rendelkezések rengetege áll, azonban az egyes tulajdonszerzési tilalmak, korlátozások már a 2013 előtt is léteztek.¹⁸⁷ A hivatkozottak szerint kiforrott magyar üzemszabályozásról aligha beszélhetünk,¹⁸⁸ mindennek következménye, hogy az egyes jogalkotói földbirtok-politikai preferenciák a föld tulajdonjogának megszerzése (illetve a földhasználatra vonatkozó rendelkezések) körében manifesztálódnak, amelynek jelentősége, közérdekűsége, valamint szerepe időről időre változik. Mindezt alátámasztja Menyhárd Attila véleménye is, miszerint „*A tulajdon szerepének átalakulása a modern gazdasági viszonyokban is jelentkezik, mégpedig sajátos módon. Az ingók tulajdonjogának a szerepe a termelés és a szolgáltatás nyújtás szintjén csökkent: a technológiai fejlődés eredményeként a termelőeszközök már jóval használhatatlanná válásuk előtt elavulnak, használójuk versenyképtelenné válik. A gazdaságban elérhető hitel ezzel egyidejűleg ezeket az eszközöket a vállalkozók számára viszonylag könnyen hozzáférhetővé teszi. Ennek eredményeként a vállalkozásoknak nem elsődleges érdeke, hogy az általuk használt eszközök a tulajdonukba kerüljenek: azok termelőképességére, és e termelőképesség kiaknázására van szükség, amihez viszont nincs szükség a tulajdonra, elegendő a hasznosítás joga és lehetősége.*”¹⁸⁹

¹⁸⁵ Olajos István - Andréka Tamás: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, In: Magyar Jog, 2017/ 7-8. szám, 410- 424. pp. [Továbbiakban: Olajos- Andréka, 2017].

¹⁸⁶ Árvai Gergő: A birtokelaprózódások megelőzésének jogelméleti kérdései, In: JURA, 2024/3. szám, 9-10.pp. [Továbbiakban: Árvai, 2024b].

¹⁸⁷ Jójárt László: Tulajdonszerzési tilalmak és korlátozások termőföldre, és azok ellenőrzése, In: Magyar Jog, 2010/12. szám, 735-740. pp.

¹⁸⁸ Kurucz, 2012, 118-136. pp.

¹⁸⁹ Menyhárd, 2002, 7-30. pp.

III.3.1. A tulajdonszerzésre vonatkozó közérdekű korlátozások, feltételek és tilalomfák rendszere

A mezőgazdasági hasznosítású földek speciális jogtárgyi státuszukból fakadóan korlátozottan forgalomképes jószágként jelennek meg a magyar jogrendszerben. *„Az állam egyre nagyobb szerepet vállalt a földpiac befolyásolásában és egyre gyakrabban avatkozott a privátautonómia viszonyaiba.”*¹⁹⁰ A földforgalmi szabályaink jelentős változásokon mentek keresztül az elmúlt évtizedekben, azonban számos jogintézmény, úgymint a személyi korlátozások rendszere, valamint a maximálisan megszerezhető nagyságú és birtokban tartható föld mértéke, a törvényi elővásárlási jogok hierarchiája, a szerzési jogcímekhez kapcsolódó korlátozások, majd az Európai Unióhoz történő csatlakozást követő moratórium lejárta után a hatósági jóváhagyás rendszere, a helyi földbizottság állásfoglalása, a tulajdonszerzés feltételeként megjelenő kötelezettségvállalások, valamint kötelező nyilatkozatok, stb.¹⁹¹ szükségességét a közérdek teszi indokolttá, amelyek együttesen eredményezik a korlátozott forgalmi jelleg kialakulását és fenntartását,¹⁹² szükségképpen számos jogértelmezési anomáliát indukálva.¹⁹³ A közérdekűség szempontjain alapuló korlátozások, feltételek, valamint tilalmak korántsem újkeletű tényezők a magyar agrárjogi szabályozásokban, ahogyan Sebess Dénes fogalmazott: *„Mint Helgoland szigetét a tenger, úgy ostromolja a tulajdon szabadságát egy magasabb etikai érdeknek nevezett erő, a társadalmi érdek, a közérdek. A kisajátítások, erdő-, mező-, víztilalmak, a gazdálkodás ellenőrzése, mint beavatkozás egyelőre névtelen kollektív közület, a „közérdek” nevében.”*¹⁹⁴

Az egyes közérdekű korlátozások összetettek és sokszínűek lehetnek, így azok taxatív jellegű ismertetésére nem vállalkozhatom, tekintettel a doktori értekezés fő témakörére, a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére, mindazonáltal annak komplex bemutatásához elengedhetetlen a közérdeken nyugvó szabályok áttekintése. A közérdekű korlátozások értelmezési feszültségpontjainak egyik önkényesen kiragadott, azonban eklatáns példája a mezőgazdasági célú ingatlanok forgalmi értékének meghatározása. A mezőgazdasági hasznosítási földek értékének, valamint vételárának

¹⁹⁰ Bobvos, 2021, 56. p.

¹⁹¹ Anka Márton Tibor: A földforgalmi szabályozás a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog oldaláról, HVG Orac Kiadó, Budapest, 2021, 48-87. pp.

¹⁹² Csák Csilla: A termőföld tulajdoni és használati viszonyainak magyar szabályozása az Európai Unióhoz történő csatlakozást követően, In: Agrár- és Környezetjog, 2010/9. szám, 20-31. pp.

¹⁹³ Olajos- Andréka, 2017, 410- 424. pp.

¹⁹⁴ Sebess, 1933, 22. p.

meghatározására nincs kizárólagosan alkalmazandó módszer, a területmértékalapú (hektár, négyzetméter) számítás mellett napjainkban is irányadó a földrészlet jövedelemtermelő képessége alapján, azaz Aranykorona-rendszer szerint történő forgalmi érték számítása,¹⁹⁵ amely több vonatkozásában is egy elavult értékelési módszeren alapul.¹⁹⁶ „Az aranykorona a különböző minőségű földek több éven át megfigyelt tiszta (nettó) hozamának átlagértéke. Ez az átlagérték 1 katasztrális holdra vonatkozott aranykoronában.”¹⁹⁷ A mezőgazdasági célú földek adásvétele körében részben érvényesülhet csak a magánjogi alapokon nyugvó szabadpiaci árazás elve, hiszen azt hiába határozná meg a felek alkufolyamata, számos egyéb tényező befolyásolhatja,¹⁹⁸ az eltúlzott vételár pedig a tulajdonjog átruházásról szerződés hatósági jóváhagyásának megtagadását eredményezheti. A Kúria korábbi döntése szerint a vételár aránytalansága csak akkor állapítható meg, ha egyben igazolható, miszerint a vevő ezzel az elővásárlásra jogosultakat akar visszatartani az elfogadó nyilatkozat megtételétől.¹⁹⁹ Az értelmezést tovább bonyolítja, hogy egy adott ingatlan forgalmi értéke eredendően szakkérdés, amelyből fakadóan az aránytalanság ténye is, így megállapítása igazságügyi szakértői kompetencia lenne.²⁰⁰ Mindezek nyomán nem meglepő, hogy a központilag meghatározott, kötelezően alkalmazandó vételár jogalkotói koncepciója a közelmúltban kudarcba fulladt.²⁰¹ Az anomália nem csupán a mezőgazdasági célú föld adásvételekor a vételár rögzítése körében, hanem a földhasználati szerződések ellenértékének meghatározása esetén is analóg módon fennáll.²⁰² Meglátásom szerint a mezőgazdasági célú

¹⁹⁵ Lásd bővebben: Bobvos Pál: Az aranykorona és a termőföld-érték, In: Acta Universitatis Szegediensis de Attila József Nominatae: Acta Oeconomica, Szeged, 1996. [Továbbiakban: Bobvos, 1996].

¹⁹⁶ „Magyarországon az 1850-ben kiadott „Császári Pátens”, majd az 1875. évi VII. törvénycikk alapján bevezetett „első magyar hozadéki kataszter” lett az alapja a földek közötti különbségtételnek, és a föld minőségi mutatói megállapításának.” - Forrás: http://www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=127&Itemid=128 (Letöltés ideje: 2024.08.20.).

¹⁹⁷ Pólainé Szabadits Márta: Az ingatlanvagyon rendezése, nyilvántartása, AgroInform Kiadó és Nyomda Kft., Budapest, 81. p.

¹⁹⁸ Fekete Kristóf Benedek - Varga Zoltán: A termőföldárak alapkérdései Magyarországon, In: Iustum Aequum Salutare, 2024/2. szám, 79-98. pp. [Továbbiakban: Fekete-Varga, 2024].

¹⁹⁹ Kúria Kfv. 37.172/2017/5. számú határozata.

²⁰⁰ Valentényi-Szilágyi Bernadett: A földforgalmi rezsim kérdőjelei a bírósági joggyakorlat tükrében, Jegyző és Közigazgatás, 2017/4. szám, 24-25. pp. [Továbbiakban: Valentényi-Szilágyi, 2017].

²⁰¹ A 2022. évi LXVII. törvény alapján módosított Földforgalmi törvény szerint a 2023. május 1. és június 30. napja között kötött adásvételi szerződések esetén kötelezően alkalmazni kellett a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara által közzétett településenkénti átlagárat. A helyben szokásos átlagos forgalmi értéket 10%-ot meghaladó mértékben indokolni kellett. A településenkénti átlagárak gyakran nem tükrözték a reális forgalmi értéket, a rendelkezések alkalmazhatatlanságát bizonyította, hogy csupán 2 hónapig volt hatályban.

²⁰² Árvai Gergő: A helyben szokásos piaci haszonbérleti díj meghatározása, In: Bartkó Róbert (szerk.): Doktori Műhelytanulmányok, Győr, 2024, 34-46. pp.

föld vételárának központi meghatározásra irányuló jogalkotói törekvés a közérdekű korlátozások alkalmazásának problematikájának egyik iskolapéldája.

Az értekezés során következő alpontjai a mezőgazdasági célú földek tulajdonjogának megszerzése körében jelentkező közérdekű korlátozások, feltételek és tilalmak érintőlegesen bemutatására szorítkoznak, amelyek szükségképpen a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösségek megszüntetési eljárások keretrendszerét is képezik. A vizsgált jogintézmények célja az egyes földbirtok-politikai preferenciák gyakorlati érvényre juttatása, amely célok elsődlegesen a Földforgalmi törvény, valamint a Foktftv. preambulumban *expressis verbis* megjelennek. Korábbi álláspontomat fenntartva, a jogalkotói célkitűzések a jogalkalmazási gyakorlatban sokszor normatív tartalmat is nyernek,²⁰³ ezért a tárgykörhöz fűződő jogintézmények rövid áttekintése objektív teleologikus értelmezési módszerrel indokolt. Jakab András szerint „*Az objektív teleologikus értelmezés a normát objektív (...) célja fényében értelmezi. Az objektív célt vagy kifejezetten a szövegből (például címből, preambulumból), vagy közvetve a szöveg alapján (mint egy feltett szerzőnek a szöveg alapján feltételezett szándékát) határozhatjuk meg.*”²⁰⁴ Az egyes jogalkotói birtokpolitikai preferenciák a föld tulajdonjogának megszerzése során (kiváltképp a törvényi elővásárlási jogok, a helyi földbizottság állásfoglalása és a hatósági jóváhagyás körében) képezhetik közvetlen vizsgálat tárgyát, így értékelésükhöz közvetlen normatív tartalom kapcsolható. Ennek igazolása érdekében a kapcsolódó jogalkalmazási gyakorlat megállapításai is feldolgozásra kerülnek, hiszen az egyes földbirtok-politikai célok a közös tulajdont képező földekhez kötődő bírósági eseti döntésekben is tetten érhetők, kiváltképp a birtokelaprózódások megakadályozásához fűződő jogpolitikai cél tükrében. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségekhez fűződő bírósági szemelvények körében kiemelt jelentőséggel bír a spekulatív célú földszerzések kérdésköre, amelyek nem csupán az általános földforgalmi elvekkel ellentétesek, hanem a közös tulajdon felszámolásának folyamatát is akadályozzák.

²⁰³ Árvai Gergő: A magyar földbirtok-politikai célkitűzések gyakorlati érvényesülése, In: Forum Publicationes Doctorandorum Juridicorum, Szeged, 2022, 5-20. pp. [Továbbiakban: Árvai, 2022].

²⁰⁴ Jakab András: A bírói jogértelmezés az Alaptörvény tükrében, In: Jogesetek Magyarázata, 2011/4. szám, 86 p.

III.3.1.1. Személyi és térmértékbeli korlátozások, jogcímhez kötöttség

A már hivatkozott AB határozat szerint az állam az egyes közérdekű megfontolások alapján jogosult egyoldalúan meghatározni a földszerzésre jogosultakat.²⁰⁵ A Földforgalmi törvény rendelkezései *expressis verbis* meghatározzák a földtulajdonszerzésre jogosultak köréből kizárt jogalanyokat,²⁰⁶ így Magyarországon érvényesül a külföldi természetes személyek, valamint jogi személyek tulajdonszerzésének általános tilalma. Fő szabály szerint belföldi természetes személy, valamint vele egy tekintet alá eső tagállami állampolgár jogosult a tulajdonszerzésre,²⁰⁷ amelynek jogalapja a csatlakozási szerződésben vállalt kötelezettségekben keresendő. A jogi személyek csak kivételes, célhoz kötött, privilegizált esetekben jogosultak a mezőgazdasági célú föld tulajdonjogát megszerezni,²⁰⁸ az általános tilalom indoka az esetleges formaváltással bekövetkező közvetett, a Földforgalmi törvény rendelkezéseit megkerülő tulajdonszerzés megelőzése.²⁰⁹

A Földforgalmi törvény a térmértékbeli korlátozások vonatkozásában különböző tulajdonszerzési jogosulti csoportokat jelöl ki.²¹⁰ A nem földműves belföldi természetes

²⁰⁵ 16/1991. (IV. 20.) AB határozat.

²⁰⁶ 2013. évi CXXII. törvény 9. § (1) bekezdés - Föld tulajdonjogát nem szerzheti meg:

a) külföldi természetes személy;

b) az államon kívüli más állam, illetve annak valamely tartománya, helyhatósága, ezek bármely szerve;

c) az e törvényben meghatározott esetek kivételével jogi személy.

(2) bekezdés - A különválással, kiválással, leválással, egyesüléssel (beolvadással, összeolvadással), szervezeti formaváltozással (szervezeti átalakulás) létrejött jogi személy – ide nem értve a bevett egyházat, vagy annak belső egyházi jogi személyét – a jogelődje által a termőföldről szóló törvény szerint, vagy a termőföldről szóló törvény hatálybalépését megelőzően megszerzett tulajdonát képező föld tulajdonjogát nem szerzheti meg.

²⁰⁷ 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bekezdés - Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerzheti meg.

²⁰⁸ 2013. évi CXXII. törvény 11. § (1) A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát – a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében – az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény szerinti bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye végintézkedéssel, tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint temető létesítése és bővítése céljából, hitéleti célból átruházással, továbbá már meglévő földterületei cseréjével,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára, továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából szerzheti meg.

²⁰⁹ Lásd bővebben: 3214/2015. (XI. 10.) AB végzés.

²¹⁰ 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdés - A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerzheti meg a

személy és tagállami állampolgár birtokszerzési maximuma 1 hektár, amelyből következik, hogy 1 hektárt meghaladó nagyságú földrészeket esetén a tulajdonszerzési képesség nem áll fenn, a bírói jogértelmezés szerint a vizsgálatot a teljes megszerzendő tulajdoni hányad vonatkozásában kell lefolytatni, az nem bontható részekre.²¹¹ Földművesnek minősülő személyek, valamint közeli hozzátartozótól történő tulajdonszerzés esetén a földszerzési maximum mértéke 300 hektár, amelynek meghatározásakor a tulajdonszerző fél már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságát be kell számítani. Ezen törvényi előírásba ütköző szerződés semmis, amely a hatósági jóváhagyás megtagadását eredményezi.²¹² A rendelkezések 2014. május 1. napja óta hatályosak, az AB értelmezése szerint e tekintetben nem a szerződéskötés időpontja, hanem az eljárás lefolytatásához szükséges dokumentumok hatósághoz való beérkezése volt az irányadó.²¹³ A hatálybalépés időpontját érintően a Földforgalmi törvény további kivételeket állapít meg,²¹⁴ a doktori

föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

(3) bekezdés - A (2) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni, ha földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozója.

16. § (1) bekezdés - A földműves, valamint a 10. § (3) és (3a) bekezdésben meghatározott módon szerző személy a föld tulajdonjogát – a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezhetheti meg (földszerzési maximum).

(2) bekezdés - A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum).

(3) bekezdés - Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója, valamint a rizstelep használója esetében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

(4) bekezdés - A részarány-tulajdon megszerzése esetében az (1) bekezdésben foglalt földszerzési maximumot azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a szerző fél tulajdonában és haszonélvezetében álló földterület hektárban kifejezett térmértéke mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000 lehet.

(5) bekezdés - Az (1) – (4) bekezdésben meghatározott földszerzési és birtokmaximum mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani. (...)

(7) bekezdés - A 11. §-ban meghatározott jogi személyekre és a 40. § (3) bekezdésében meghatározott intézményre az (1) – (4) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki. (...)

²¹¹ Kúria Kfv.38.085/2018/8. számú határozata.

²¹² Kúria Kfv. 37.641/2016/4. számú határozata.

²¹³ 3127/2018. (IV. 9.) AB végzés.

²¹⁴ 2013. évi CXXII. törvény 17. § (1) bekezdés - A 2014. május 1-jén meglévő

a) föld kisajátítása folytán kapott kártalanítás összegéből vásárolt,

b) földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű,

c) földön fennálló házastársi vagyonközösség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő, illetve

d) föld tulajdonjogának csere jogcímén történő átruházásával megszerzett

föld területnagyságával a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.

értekezés témájára tekintettel a hivatkozott rendelkezések közül a közös tulajdon, valamint a házastársi közös vagyon megszüntetésére vonatkozó előírások relevánsak, továbbá a birtokösszevonási célú csere szabályai, amelyek *in concreto* lehetővé tették a közös tulajdon létrejöttét csere jogcímén történő tulajdonátruházás esetén.²¹⁵ A hivatkozott szabályok a Fokftv. szerinti eljárások esetén nem alkalmazandók.²¹⁶

A használati térmértékbeli maximum értékek körében a földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet a már birtokában lévő föld területnagyságának hozzászámításával legfeljebb 1200 hektár mértékű föld használati jogát szerezhetheti meg, a törvényi feltételek fennállta esetén a kedvezményes birtokmaximum 1800 hektár.²¹⁷

További korlátozásként értelmezhető a tulajdonszerzési jogcímekre vonatkozó rendelkezések köre, hiszen a Földforgalmi törvény elvi éllel rögzíti, miszerint bármilyen jogcímen történő földtulajdonszerzésre – meghatározott kivételek mentén – kiterjed a tárgyi hatálya.²¹⁸ A kapcsolódó jogalkotói indokolás szerint „(...) a törvény megkerülésére irányuló próbálkozások kizárására indokolt az elbirtoklással, közös tulajdon megszüntetésével, valamint jogi személyek szervezeti formaváltásával vagy átalakulásával összefüggő jogcímek során a földforgalmi törvény szabályait alkalmazni azzal, hogy ezen esetkörök vonatkozásában – azok sajátosságaira figyelemmel – speciális szabályokat (pl. eljárási kivételek) is a törvénybe kell építeni.”²¹⁹

²¹⁵ Kúria Kfv.37.294/2015/5. számú határozata.

²¹⁶ 2020. évi LXXI. törvény 17. § (2) A II. Fejezet alapján történő földtulajdonszerzés esetén a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdését, valamint a 12-17. §-át nem kell alkalmazni.

²¹⁷ 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdés - A földműves, valamint mezőgazdasági termelőszervezet – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezhetheti meg (birtokmaximum).

(3) bekezdés - Az állattartó telep üzemeltetője, a szántóföldi és kertészeti növényfajok vetőmagjának előállítója, valamint a rizstelep használója esetében – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (...) meghatározottak szerint – a birtokmaximum mértéke – a (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérően – 1800 hektár területnagyság (kedvezményes birtokmaximum).

²¹⁸ 2013. évi CXXII. törvény 6. § (1) bekezdés - A föld tulajdonjogát az e törvényben meghatározott módon, és mértékben, az e törvényben meghatározott természetes személy, jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet (...) szerezhetheti meg.

(2) bekezdés - E törvény hatálya a föld tulajdonjogának – ide értve az aranykorona (a továbbiakban: AK) értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is – bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére kiterjed, ide nem értve a törvényes örökléssel, a hagyatéki eljárásban az állam javára szóló felajánlással, a kisajátítással – ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is – és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.

²¹⁹ 2013. évi CXXII. törvény jogalkotói indokolásának részlete.

III.3.1.2. Nyilatkozatok, kötelezettségvállalások

A Földforgalmi törvény által megkövetelt nyilatkozatok, valamint kötelezettségvállalások mind a föld tulajdonjogának, mind a földhasználati jog megszerzése körében kógens, alakszerű előírások. A Földforgalmi törvény értelmében a tulajdonszerzés esszenciális feltétele, hogy a tulajdonszerzésre jogosult félnek vállalnia kell, miszerint a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá a földet a tulajdonszerzéstől számított 5 évig más célra nem hasznosítja.²²⁰ Mindennek jogalkotói célja a saját tulajdonjogon alapuló földhasználat elősegítése, valamint a spekulatív célú földszerezések megelőzése. Az önálló gazdálkodásra vonatkozó személyes művelési kötelezettség, azaz saját használat követelménye de jure értelmezendő, azaz saját kockázatviselés keretében történő hasznosítást jelent.²²¹ A tulajdonszerzés további feltétele azon nyilatkozat megtétele, miszerint a félnek nem áll fenn földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított díj-, vagy egyéb tartozása, továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet.²²²

A jogalkalmazási gyakorlat megállapítása szerint a szerződésnek, illetve az elfogadó nyilatkozatnak *„nem kell szó szerint tartalmaznia a törvény szövegét, azonban nem elég csupán általánosságban utalni a Földforgalmi törvényben előírt vállalásokra. A jognyilatkozatnak világosnak és egyértelműnek kell lennie, a törvényhelyre való utalás kizárólag abban az esetben fogadható el, ha az alapján a vállalás aggálymentesen beazonosítható, és a törvény által támasztott feltételrendszernek való megfelelés minden*

²²⁰ 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdés - A tulajdonszerzési jogosultság feltétele – ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket –, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

²²¹ Bobvos – Hegyes, 2019, 56. p.

²²² 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdés - A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díj tartozás).

(2) bekezdés - A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

kétséget kizáróan megállapítható.”²²³²²⁴ A nyilatkozatok egyértelműségének követelménye a Kúria némileg eltérő megállapítást rögzítő döntésében is megjelenik.²²⁵ Az alakszerűségi követelményeknek való megfelelés kizárólag a nyilatkozattevő felelősségi körébe tartozik,²²⁶ azok elmaradása, illetve megsértése esetén a szankció a szerződés semmisségének megállapítása, amelyet a jogalkalmazási gyakorlat is szigorúan értelmez.²²⁷ Az alakszerűségi előírások megsértésével tett elfogadó nyilatkozatot úgy kell vizsgálni, mintha azt meg sem tették volna,²²⁸ a joggyakorlat szerint „*az adásvételi szerződésben foglaltakat maradéktalanul elfogadom*” kitétel általános jellegű és nem felel meg a Földforgalmi törvény által megkövetelt nyilatkozattételi kötelezettségnek.²²⁹ A kógens rendelkezések közeli hozzátartozók közötti jogügyletek kapcsán is alkalmazandók.²³⁰

Amennyiben az adásvétel tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, illetve még hatályba nem lépett földhasználati szerződés érinti, úgy a szerződésnek tartalmaznia kell a földhasználat időtartamára, továbbá ellenértékére vonatkozó tájékoztatás,²³¹ valamint a tulajdonjogot szerző félnek nyilatkoznia kell arról, hogy a földhasználati jogviszony lejártát követően nem hosszabbítja meg.²³² A földhasználati jogviszony meg nem hosszabbítására, valamint az ahhoz tapadó kötelezettségvállalások értelmezésével Olajos

²²³ Kúria Kfv. 37.736/2018/8. számú határozata.

²²⁴ Lásd továbbá: BH2020. 251. - Az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatának nem kell szó szerint tartalmaznia a törvény szövegét, azonban a nyilatkozatnak egyértelműnek és világosnak kell lennie, abból aggálymentesen megállapíthatónak kell lennie az elővásárlásra jogosult által vállalt kötelezettségeknek.

²²⁵ BH2023. 260. - A földforgalmi szabályozás rendszerében a feleknek a tételesen előírtak szerint kell megtenniük nyilatkozataikat, a nem egyértelmű nyilatkozatot a mezőgazdasági igazgatási szerv – az okirat egyéb rendelkezései értelmezésével – nem egyértelműsítheti, ily módon azt nem teheti alkalmassá az elővásárlási jogosultság jogalapjának megállapítására.

²²⁶ BH2022. 55. - Nem feladata sem a hatóságnak, sem a bíróságnak, hogy a fél által akár valótlánul, akár tévesen megjelölt jogcímekeket összhangba hozza a pontos és helytálló hivatkozásokkal, illetve fordítva. A Földforgalmi tv. által támasztott alakszerűségi előírásoknak való megfelelés ugyanis a nyilatkozatot tevő felelősségi körébe tartozik.

²²⁷ BH2023. 83. - A föld használatának más részére át nem engedése iránti kötelezettségvállalás megsértésével kötött szerződés semmis, az ilyen szerződés hatósági jóváhagyását meg kell tagadni, függetlenül attól, hogy a földtulajdonos tulajdonszerzése eredeti vagy származékos volt.

²²⁸ PJD2019. 34. - Az ajánlatot elfogadó nyilatkozat mint egyoldalú jognyilatkozat nem lehet érvénytelen.

²²⁹ IJD2022. 1. – (...) Az elfogadó nyilatkozatban szereplő azon kitétel, hogy „*az adásvételi szerződésben foglaltakat maradéktalanul elfogadom*” általános jellegű, az nem tesz eleget a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdésében írt nyilatkozattételi kötelezettségnek.

²³⁰ BH2024. 169. - I. Közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához a Földforgalmi tv. 13. § (5) és (6) bekezdésében rögzített nyilatkozatok megtétele szükséges az abban foglalt feltételek fennállta esetén.

²³¹ 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § (1) bekezdés - Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás érinti, akkor a szerződés tartalmazza a földhasználat időtartamára és ellenértékére vonatkozó tájékoztatást.

(2) bekezdés - Az (1) bekezdésben foglaltak megsértésével megkötött szerződés semmis.

²³² BDT2019. 3978. I. - A Földforgalmi tv. hatálya alá tartozó ügylet esetében az egyéb feltételek mellett - amennyiben harmadik személy használatában van az ingatlan - a szerző félnek azt is vállalnia kell, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg.

István foglalkozott kapcsolódó tanulmányában.²³³ A hatósági jóváhagyás során a mezőgazdasági szakigazgatási szervnek figyelemmel kell lennie a földhasználati nyilvántartásra, a Kúria értelmezése szerint ennek elmaradása esetén a bekövetkező joghatások a jóhiszemű ügyfél terhére nem róhatók.²³⁴

III.3.1.3. A törvényi elővásárlási jogok hierarchiája

A törvényi elővásárlási jogok rendszerét már a régi Földtörvény is szabályozta, 1994 és 2013 között számos alkalommal kerültek módosításra a kapcsolódó rendelkezések,²³⁵ a törvényen alapuló alakító jogok a jelenlegi földforgalmi rezsim jellegadó sajátosságait képezik. A mezőgazdasági célú földekre vonatkozó *ex lege* elővásárlási jogok polgári jogi alapokon nyugodnak,²³⁶ azonban a többször hivatkozott közérdekű korlátozásokból fakadóan lényegükben közjogi színezetűek, így a tárgykörnek a komplexitása és terjedelme miatt csupán a birtokelaprózódásokkal összefüggésben értelmezhető vonatkozások nyerhetnek említést a soron következőkben. Egyetértve a jogalkalmazói megállapítással, miszerint „... a Földforgalmi törvényben az elővásárlási jog intézménye a törvénybe foglalt birtokpolitikai preferenciák érvényére jutását szolgálja,”²³⁷ az élet- és versenyképes méretű birtoktagok kialakításának hatékony eszköze a törvényen alapuló hatalmasságok rendszere. Az általános agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzések az elővásárlásra jogosultak törvényi rangsorában manifesztálódnak, hiszen a jogalkotónak a földforgalmat elsődlegesen a gazdálkodók földtőkeszükséglete miatt szükséges szabályoznia.²³⁸ A francia szabályozási mintára átvett, első helyen álló, államot megillető elővásárlási ranghelyet a közös tulajdont képező földrészletek esetén a földműves tulajdonostársat megillető elővásárlási pozíció következik, amely a birtokfragmentáció megelőzését közvetlenül szolgáló birtokpolitikai instrumentum.²³⁹ A földműves tulajdonostárs elővásárlási jogához tapadó gondolatok kifejtése a doktori értekezés **„IV.1.1.2. A rendelkezési jog, valamint a tulajdonostársat**

²³³ Olajos István: Földjogi kiskaté – kérdés felelet a magyar földjog aktuális kérdéseiből, In: Miskolci Jogi Szemle, 2017/2. különszám, 413-415. pp.

²³⁴ Kúria Kft. 37.013/2018/3. számú határozata.

²³⁵ 1994. évi LV. törvény 10. §.

²³⁶ Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése, In: Polgári Jogi Kodifikáció, 2003/5. szám, 10–18. pp.

²³⁷ 2/2021. Közigazgatási jogegységi határozat.

²³⁸ Kurucz, 2012, 136. p.

²³⁹ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés.

megillető hatalmasságok rendszere” című alpontjában történik. A saját tulajdonjogon alapuló földhasználat előmozdítása érdekében a földtulajdonszerzésre jogosultak sorában az adásvétel tárgyát képező földet használó személyek privilegizált elővásárlói ranghelyen állnak, amelyet a jogalkalmazási gyakorlat szigorúan értelmez, a földet használó mezőgazdasági termelőszervezetben fennálló tagi minőség nem képezheti ezen elővásárlási ranghely jogalapját.²⁴⁰

Az elővásárlási ranghelyek kialakítása körében a jogalkotó különböző objektív körülményeket vett figyelembe (pl.: helyben lakás, szomszédi minőség, vetőmag-előállítás és állattartás nemzetgazdasági jelentősége, stb.), amelyek a birtokfragmentáció közvetlen megakadályozását, továbbá az egyes agrárgazdasági preferenciák érvényesülését segíthetik elő. A jogalkalmazási gyakorlat is megerősíti, miszerint az elővásárlási jogosultság gyakorlása körében azonos szempontok mentén kell vizsgálni a szerződés szerinti vevő és az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személyek nyilatkozatait,²⁴¹ az egyes törvény által megkövetelt előírások, úgymint az egyes kötelező nyilatkozatok megtételének elmulasztása esetén a jogkövetkezmény a hatósági jóváhagyás megtagadása.²⁴² Az alakító jog gyakorlásának szigorú szabályait vannak,²⁴³ mind tartalmi, mind formai tekintetben,²⁴⁴ amelyeknek egyes kérdései a jogalkalmazási gyakorlatban is rendszeresen visszaköszönnek.²⁴⁵

²⁴⁰ KGD2019. 135. - A földet haszonbérleti szerződés alapján művelő gazdasági társaság és annak földműves magánszemély tagja egymástól elkülönült személyek. A tag tagsági viszonyán keresztül (áttételesen) fennálló földhasználat nem alapozza meg - a föld eladásra kínálása esetén - a „földet használó földműves” jogcímű elővásárlási ranghelyet.

²⁴¹ KGD2018. 51. - A mezőgazdasági szakigazgatási szervnek az elővásárlási jogosultság fennállását azonos szempontok alapján kell vizsgálnia, a szerződés szerinti vevő és az elfogadó jognyilatkozatot benyújtó személyek vonatkozásában is.

²⁴² PJD2019. 29. - A Földforgalmi tv. előírásait szigorúan kell értelmezni és alkalmazni. A törvény céljával nem fér össze, hogy a felperes annak egyértelmű és kétségmentes kifejezésre juttatása nélkül gyakorolhassa elővásárlási jogát, miszerint a fennálló haszonbérleti jogot nem hosszabbítja meg.

²⁴³ Olajos István: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai, In: Szalma József (szerk.): A magyar tudomány napja a Délvidéken 2014., Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2015, 227-236. pp.

²⁴⁴ 1/2021. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat - Abban az esetben, ha az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata bármely - akár alaki, akár tartalmi - okból nyilvánvalóan nem felel meg az anyagi jogi feltételeknek, akkor a vevő tulajdonjogát be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

²⁴⁵ BDT2018. 3884. - I. A földhivatal tulajdonjogot bejegyző határozatával szembeni fellebbezés, illetve az ennek eredménytelensége esetén megindított közigazgatási per nem alkalmas az elővásárlási jog megsértéséből eredő igények érvényesítésére, mert az eljárás az elővásárlásra jogosult tulajdonszerzésére nem vezethet. Az elővásárlási jog sérelme esetén a szerződés hatálytalanságából eredő polgári jogi igény érvényesítésére van lehetőség.

Az elővásárlási jogok tárgyköréhez részben köthető az egybefoglalt vételár jogintézménye,²⁴⁶ amely szintén a birtokelaprózódások megelőzését szolgáló birtokpolitikai eszköz, hiszen megteremti több önálló földrészletből álló birtoktest egy mozzanatban való átruházásának lehetőségét.²⁴⁷ A jogalkalmazási gyakorlat kizárólag a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó ingatlanok vonatkozásában engedi a jogintézmény alkalmazását, így pl.: „*kivett vízmosás*” megnevezésű alrészlet esetén nincs lehetőség az egybefoglalt vételáron történő értékesítésre.²⁴⁸

III.3.1.4. A helyi földbizottság szerepe a hatósági jóváhagyás során

A Földforgalmi törvény előírásai alapján az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása során a helyi földbizottságnak komplex feladatköre van,²⁴⁹ amelyet az agráriumban köztestületként²⁵⁰ működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve lát el. A törvény előírásai szerint a helyi földbizottság az állásfoglalás kiadása körében lefolytatott vizsgálatnak számos körülményre ki kell terjednie, az általános agrár- és földbirtok-politikai célkitűzések mellett²⁵¹ a Földforgalmi törvény részletesen szabályozza az értékelendő

²⁴⁶ 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdés - Több földnek egybefoglalt vételáron történő eladására akkor kerülhet sor, ha

a) azok egymással szomszédosak,

b) a földek azonos vagy szomszédos járás területén fekszenek és a földek bejegyzett földhasználója

ba) az eladó vagy

bb) legalább három éve a vevő, vagy a vevő legalább 25%-ban tulajdonában, vagy a vevő közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

c) a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (1) bekezdés c) pontja vagy 18/B. § (1) bekezdés c) pontja szerinti értékesítés esetén a földek azonos hagyatékhöz tartoznak.

²⁴⁷ Bobvos Pál: A földre vonatkozó egybefoglalt vételár alkalmazhatóságának kiterjesztése. In: Gellén Klára (szerk.) Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, Iurisperitus Kiadó, Szeged 2022, 23. p.

²⁴⁸ BH2023. 112. - A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (5) bekezdése szerinti, földek egybefoglalt vételáron történő értékesítésére csak abban az esetben van lehetőség, ha az egybefoglalt vételáron értékesíteni kívánt földek mindegyike a törvény hatálya alá tartozik.

²⁴⁹ Mikó András: A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara szerepe a termőföld jóváhagyási eljárásban, In: Gazdaság és Jog, 2017/3. szám, 17-20. pp.

²⁵⁰ Farkas Csamangó Erika: Köztestületek az agráriumban, Acta Universitatis Szegediensis: Acta Juridica et Politica 70, 2007, 1-24. pp.

²⁵¹ 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § (1) bekezdés - Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (...) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e

a) a birtokviszonyok átláthatóságára,

b) a spekulatív földszerzések megelőzésére,

szempontokat,²⁵² amelyeket mind a szerződés szerinti vevő, mind az elővásárlásra jogosultak körében vizsgálni kell, így az alkotmányos követelményeknek megfelelően kiadott állásfoglalása alapján hozhat kizárólag határozatot.²⁵³ Az eljárás célja a helyi gazdálkodói közérdek érvényesítése a föld tulajdonjogának átruházásáról szóló hatósági jóváhagyás során, mivel a jóváhagyás kötelező előfeltétele a föld fekvése szerint illetékes helyi földbizottság állásfoglalásának beszerzése. Ahogyan Varga Zoltán tanulmányában rámutat, a helyi földbizottságok jelentős előzménytörténeti háttérrel bírnak, továbbá a helyi közérdeket érvényesítő különös hatáskörű grémium nem ismeretlen más nemzeti szabályozásokban sem.²⁵⁴

A Földforgalmi törvény hatálybalépése óta a helyi földbizottság állásfoglalását érintő szabályozás jelentősen átalakult. Az állásfoglaláshoz fűződő jogorvoslathoz való jog értelmezése nyomán alkotmányossági kérdések vetődtek fel,²⁵⁵ amely következtében a helyi földbizottságok jogállása részben módosult,²⁵⁶ ennek eredményeként a helyi

c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére,

d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,

e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és

f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére

vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

²⁵² 2013. évi CXXII. törvény 24. § (3) bekezdés - Az adásvételi szerződésnek a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott szempontoknak való megfelelése értékelésének során figyelembe kell venni

a) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult és közeli hozzátartozói tulajdonában, használatában a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül hány darab, mekkora térmértékű, művelési ágú és aranykorona értékű föld található és azok hol helyezkednek el;

b) a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül az a mezőgazdasági termelőszerkezet, amelyben a vevő, a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult vagy ezen személyek közeli hozzátartozója tulajdoni részesedéssel rendelkezik, mekkora térmértékű és aranykorona értékű földterület használója;

c) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződést megelőző három éven belül kötöttek-e közeli hozzátartozójukkal földre vonatkozó jogügyletet, és ezen föld kinek a használatában áll;

d) a vevő vagy a jegyzékben szereplő elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötését megelőző öt évben tett-e a föld fekvése szerinti településen, vagy annak közigazgatási határától számított húsz kilométeres körzetén belül található földre elővásárlóként elfogadó nyilatkozatot, de a jogügylet a szerződésszegése miatt nem ment teljesedésbe;

e) a föld adás-vétele mennyiben szolgálja a fiatal földműves, a pályakezdő gazdálkodó gazdaságátadással összefüggő tulajdonszerzését;

f) az elővásárlásra jogosult rendszeresen elfogadó jognyilatkozatot tesz-e olyan földre, amelyre elővásárlási joga fennáll, anélkül, hogy annak megszerzését gazdaságának mérete indokolná;

g) az adás-vételi szerződés szerinti vevő, illetve a jegyzék szerinti elővásárlásra jogosultak tulajdonában álló földek birtokmérete (...)

²⁵³ 11/2024. Jogegységi határozat.

²⁵⁴ Varga Zoltán: A helyi földbizottságok előképei a magyar és külföldi jogban, In: Jogtudományi Közlöny, 2018/11. szám, 495-504. pp.

²⁵⁵ 17/2015. (VI. 5.) AB határozat.

²⁵⁶ 175/2016. (VII. 1.) kormányrendelet.

földbizottságok ügyféli és kereshetőségi joggal rendelkeznek,²⁵⁷ valamint az eljárásához is további garanciák fűződnek.²⁵⁸ Egy későbbi AB határozat²⁵⁹ a helyi földbizottságok demokratikus legitimitációját, valamint a helyi földbizottság állásfoglalásában gyakorolható „közvetett” vétó kérdését vizsgálta. A hatályos szabályozás szerint a helyi földbizottság állásfoglalása csak szűk körben köti a mezőgazdasági igazgatási szervet:²⁶⁰ *„a helyi földbizottság egyik elővásárlásra jogosulttal és az adásvételi szerződés szerinti vevővel sem támogatja a szerződés jóváhagyását.”*²⁶¹ A helyi földbizottság állásfoglalása körben mind a Földforgalmi törvény, mind a Kúria döntése megerősíti, miszerint: *„A helyi földbizottság az állásfoglalását a köztudomású tények, legjobb ismerete, valamint az adatszolgáltatás során beszerzett információk együttes mérlegelésével alakítja ki, melyet indokolni köteles. A mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban a döntését részletesen indokolni köteles, határozatát a tényállás tisztázását követően az irányadó földforgalmi törvényi rendelkezések és a helyi földbizottság állásfoglalásának értékelése alapján hozza meg. A mezőgazdasági igazgatási szerv tényállás tisztázás kötelezettsége az ügy eldöntése szempontjából releváns tényekre terjed ki. Az indokolási kötelezettsége megsértése miatt a határozat hatályon kívül helyezése csak abban az esetben indokolt, amennyiben annak az ügy érdemére lényegi kihatása van.”*²⁶² A Kúria megállapításai közül az előbbieket kiegészíti, miszerint: *„Ha az elővásárlásra jogosultak egyikével szemben sem merül fel az Fttv. által meghatározott földbirtokpolitikai szempontokhoz képest kizáró ok, akkor a helyi földbizottság állásfoglalásában csak támogató döntéseket hozhat, de kellő alátámasztottság mellett prioritásokat meghatározhat. A mezőgazdasági igazgatási szerv ennek alapján saját mérlegelése szerint állíthat fel sorrendet, ami támogató döntésének az alapja, akár az elővásárlási jog ellenében is, de csak a jogszerű mérlegelés követelményeit mindenben kielégítő módon teheti ezt meg.”*²⁶³ Mindezek tükrében az állásfoglalás beszerzése akkor is kötelező törvényi garancia, ha harmadik személy részéről nem érkezik elfogadó jognyilatkozat.²⁶⁴

²⁵⁷ Hegyes Péter: A földforgalmi törvény a gyakorlatban – avagy az utolsó öt oldal, In: Gellén Kára (szerk.): *Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára* Szeged, Jurisperitus Kiadó, 2017, 120-121. pp.

²⁵⁸ Varga Zoltán: A földforgalmi törvények módosításának margójára - A helyi földbizottságokkal kapcsolatos változások, In: *Magyar Jog*, 2019/5. szám, 270-276. pp.

²⁵⁹ 3224/2019. (X.11.) AB határozat.

²⁶⁰ Lásd bővebben: 2013. évi CXXII. törvény 27. §.

²⁶¹ Kúria Kfv. 37.072/2024/5. számú határozata.

²⁶² Kúria Kfv. 37.410/2023/4. számú határozata.

²⁶³ Kúria Kfv. 37.069/2024/11. számú határozata.

²⁶⁴ Kúria Kfv. 37.704/2020/5. számú határozata.

III.4. A földbirtok-politikai célkitűzések érvényesülése a bírósági joggyakorlatban

A doktori kutatások során vizsgált tárgykör, azaz a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdon megszüntetése a birtokelaprózódások elleni szabályozás tárgykörének eleme. A birtokfragmentáció elleni küzdelem kiemelt jelentőségű agrár- és földbirtok-politikai célkitűzés, amely nem pusztán az egyes normatív földjogi rendelkezésekben, jogintézményekben manifesztálódik, de a kapcsolódó bírósági gyakorlatban is megjelenő tényező. A már hivatkozott jogegységi határozat is deklarálja,²⁶⁵ miszerint az egyes jogalkotói preferenciák gyakorlati érvényesülését az elővásárlási jogok hierarchikus rendszere képes leginkább elősegíteni, de akár a helyi földbizottság állásfoglalása, akár a hatósági jóváhagyásra vonatkozó kógens eljárási szabályok körében közvetetten érvényesülnie kell az általános agrár- és földbirtok-politikai céloknak,²⁶⁶ számos jogértelmezési kérdést felvetve.

Jelen alpont célja a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdonhoz fűződő bírósági szemelvények érintőleges bemutatása, amelyek a tulajdonközösségekből fakadó jogalkalmazási problémák sokszínűségéről tesznek tanúbizonyságot. A vizsgált tárgykörhöz közvetetten kapcsolódik a spekulatív célú földszerzések megelőzésének problémaköre, hiszen számos eseti döntésben megjelenik a hirtelen szerzett tulajdoni illetőség vagy éppen elenyésző mértékű eszmei hányad megszerzésének motívuma a későbbi kedvező elővásárlási pozíció biztosítása érdekében. Az ügyek eljárási sajátossága, hogy az eljáró bíróság a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését vagy hatályában fenntartja vagy azt hatályon kívül helyezi és egyidejűleg új eljárás lefolytatását rendeli el, azonban

²⁶⁵ 2/2021. Közigazgatási jogegységi határozat.

²⁶⁶ 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § (1) bekezdés - Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e

a) a birtokviszonyok átláthatóságára,

b) a spekulatív földszerzések megelőzésére,

c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére,

d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,

e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és

f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére

vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek. (...)

25. § (1) bekezdés - A helyi földbizottság a 24. § (2) bekezdése szerinti értékelést köteles azonos szempontok szerint, a jegyzékben szereplő összes elővásárlásra jogosult, és az adás-vételi szerződés szerinti vevő vonatkozásában elvégezni. (...)

28. § A mezőgazdasági igazgatási szervre is irányadó a 25. § (1) bekezdésében foglalt előírás.

reformatórius jogkörrel nem bír, így a hatóság döntését nem jogosult megváltoztatni.²⁶⁷ A Kúria 2019-ben kiadott, „*A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata*” című joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye²⁶⁸ számos jogalkalmazási anomáliára rámutat, mindazonáltal az ítélkezési gyakorlat egységesítésére való törekvése folyamatos, ezért az egyes jogegységi határozatok (pl.: „helyben lakó” fogalmának értelmezése,²⁶⁹ „közvetlen megelőző” minősítés vizsgálata,²⁷⁰ hasznóbérleti díjak felülvizsgálatához kapcsolódó szerződésátruházás szabályai értelmezése,²⁷¹ stb. tárgyában kelt döntések) kiemelt mérföldköveket jelentenek a földforgalmi ügyek evolúciójában.

III.4.1. Az elővásárlási ranghely téves megjelölése

A közelmúltban a jogalkalmazási gyakorlat egyik meghatározó kérdéseként merült fel a föld tulajdonjogát megszerezni kívánó felet megillető elővásárlási pozíció téves megjelölése. A helytelen elővásárlási pozíció adásvételi szerződésben, vagy elfogadó jognyilatkozatban való rögzítésének oka lehet egyszerű emberi mulasztás, téves jogértelmezés, de akár rosszhiszemű magatartás eredménye is. A téves elővásárlási jog megjelölése történhet a jogosult javára (pl.: helyben lakó szomszédi minőségre hivatkozik, azonban csupán helyben lakó ranghely illeti), vagy történhet a hátrányára is (az előbbi példa fordítottja: helyben lakói minőségre hivatkozik, holott helyben lakó szomszédnak minősül). Mindkét esetben az érdemi következmény, hogy a többi elővásárlásra jogosultat tévesen tájékoztatja, amelyből következően pedig téves feltételezésre sarkallhatja az elővásárlási jog gyakorlása vagy nem gyakorlása tekintetében. Az említett anomáliára a Kúria jogegységi határozatában²⁷² az alábbiak szerint reflektált: „*A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 2020. július 1. napját megelőzően hatályos 23. § (1) bekezdés c) pont cc) alpontja alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv – akkor is ha a szerződés kifüggesztésének időtartama alatt elfogadó nyilatkozat nem érkezik, azaz más elővásárlásra jogosult nincs – megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha a vevő elővásárlási*

²⁶⁷ 2013. évi CCXII. törvény 30. § (5) bekezdés.

²⁶⁸ A Kúria „*A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata*” tárgykörében felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye, 2019, Forrás: https://kuria-birosag.hu/hu/joggyak_csop/foldforgalmi-torvennyel-kapcsolatos-perek-gyakorlata-targykoreben-felallitott (Letöltés ideje: 2024.08.20.).

²⁶⁹ 5/2022. Jogegységi határozat.

²⁷⁰ 2/2023. Jogegységi határozat.

²⁷¹ 7/2021. Polgári jogegységi határozat.

²⁷² 2/2021. Közigazgatási jogegységi határozat.

jogosultságára vonatkozó nyilatkozatából nem állapítható meg az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a földforgalmi törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul.” Az egységes ítélkezési gyakorlat biztosítása érdekében a Kúria által megjelölt szankció, azaz a hatósági jóváhagyás megtagadása akkor is kötelezően alkalmazandó, ha hirdetményi közzététel ideje alatt más elővásárlásra jogosulttól nem érkezik elfogadó nyilatkozat, tehát nincs ellenérdekű fél.

A Szegedi Törvényszék kapcsolódó ítélete²⁷³ a Kúria hivatkozott jogegységi határozatával némileg ellentétes, azonban érdemét tekintve – a vizsgált földbirtok-politikai célkitűzések érvényesülésére, azaz a földeken fennálló tulajdonközösség felszámolására tekintettel – célszerű döntés. A tényállás szerint az eladó és az eredeti vevő adásvételi szerződést kötöttek a mezőgazdasági célú föld meghatározott eszmei hányadára. Az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy már közel tíz éve a vevő tulajdonát képezi az ingatlan meghatározott eszmei hányada, tehát a szerződés megkötésének időpontjában legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs²⁷⁴ volt, azonban a szerződésben csupán helyben lakó földművesi²⁷⁵ elővásárlási ranghelyére hivatkozott. A vevő nyilatkozata nyomán egy elővásárlási rangsorban hátrébb álló ranghely került megjelölésre, mint amelyre jogosult lett volna. A hirdetményi úton történő közzététel ideje alatt egy elfogadó nyilatkozat került benyújtásra, aki szintén a helyben lakó szomszéd elővásárlási ranghelyére alapította elővásárlási jogát azon meghagyással, hogy nyilatkozta alapján az alrangsorban megelőzte az eredeti vevőt.²⁷⁶ A mezőgazdasági igazgatási szerv az eredeti vevővel hagyta jóvá az adásvételi szerződést. A mezőgazdasági igazgatási szerv megállapította, hogy az elfogadó nyilatkozatot benyújtó fél elővásárlási joga ugyan megelőzi az eredeti vevő elővásárlási jogát, azonban a Földforgalmi törvény preambulumban kiemelt földbirtok-politikai cél az egységes birtoktagok kialakulásának elősegítése, így a közös tulajdon felszámolását a vevő tulajdonszerzése segíti, hiszen tulajdonszerzésével a tulajdonostársak száma csökken a tulajdonközösségben.

A későbbi közigazgatási perben az elfogadó nyilatkozatot benyújtó fél keresete elutasításra került. A bíróság az eljárás során azt vizsgálta, hogy „*az adásvételi szerződés jóváhagyása*

²⁷³ Szegedi Törvényszék 6.K.701.569/2021/12. számú határozata.

²⁷⁴ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés.

²⁷⁵ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pont.

²⁷⁶ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés d) pont és (4) bekezdés a)-b) pontok.

alapítható-e földbirtok-politikai cél megvalósulására vagy megghiúsulására oly módon, hogy az alperes (a kormányhivatal) a törvényben rögzített elővásárlási sorrendtől eltér?” A bíróság jogszerűnek ítélte meg a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését, kiemelve döntésének indokolásából, hogy az eredeti vevő tulajdonszerzése megvalósítja a birtokelaprózódások hátrányos következményeinek elhárításához fűződő általános agrár- és földbirtok-politikai célt. A bíróság szerint a hatósági döntés azon okból sem jogszabálysértő, mivel a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezése²⁷⁷ felhatalmazza a mezőgazdasági igazgatási szervet arra, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyása során elemezze az általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeket, valamint a döntését arra alapozottan hozza meg.

Az ügy különlegessége, hogy az eredeti szerződés szerinti vevő tulajdonszerzését nem az általa megjelölt elővásárlási jog, hanem tulajdonostársi jogállása döntötte el, amelyre egyébként nem hivatkozott. Ezzel szemben Kúria határozata *expressis verbis* rögzíti, hogy a téves megjelölés szankciója a szerződés jóváhagyásának megtagadása abban az esetben is, ha nem érkezik elfogadó nyilatkozat. Elméleti kérdés, hogy a téves megjelölésnek minősül-e, ha a rangsorban hátrébb álló pozícióra hivatkozik, mint ami egyébként megilletné? Álláspontom szerint, ha több elővásárlási ranghelyre is jogosult, úgy a szerződés jóváhagyásának a megtagadását nem eredményezheti, ha a rangsorban hátrébb állót jelöl meg, ellenben viselnie kell(ene) annak következményeit, hogy egy másik elővásárlásra jogosult a megjelölt pozícióját megelőzheti.²⁷⁸ Egyebekben az adásvételi szerződéshez, valamint az elfogadó nyilatkozathoz kapcsolódó formai előírásokat a Kúria egyre szigorúbban értelmezi, egy korábbi döntés deklarálta: „*Valótlan tartalmú az elfogadó jognyilatkozat, ha az abban megjelölt személyi azonosító - akár elírás miatt is - nem a nyilatkozatot tevőé.*”²⁷⁹

²⁷⁷ 2013. évi CXXII. törvény 28. §.

²⁷⁸ Árvai, 2022, 13-15. p.

²⁷⁹ BH 2022.12.338.

III.4.2. A hirtelen szerzett tulajdonostársi minőség kérdése

A közös földtulajdon tárgyköréhez kapcsolódik a Pécsi Törvényszék vizsgált ítélete.²⁸⁰ A földforgalmi ügy alaptényállása szerint az adásvételi szerződésben az eredeti vevő elővásárlási ranghelyét földműves tulajdonostársi pozíciójára alapította, hiszen tulajdoni hányadát évekkal korábban, még az ezredforduló előtt szerezte. A hirdetményi közzététel ideje alatt egy másik tulajdonostárs nyújtotta be elfogadó nyilatkozatát. A megismételt eljárásban újfent a szerződés szerinti vevő tulajdonszerzését hagyta jóvá a mezőgazdasági igazgatási szerv. Az ügy lényegi mozzanata, hogy mind az eredeti vevő, mind az elfogadó nyilatkozatot benyújtó fél ugyanazon elővásárlási ranghelyre²⁸¹ alapították elővásárlási jogukat, azonban utóbbi a kapcsolódó alrangsor miatt megelőzte volna az eredeti vevőt.²⁸² Az ügyet a helyi földbizottság állásfoglalás döntötte el, amely számos körülményre kiterjedő vizsgálata körében rámutatott arra, hogy az elfogadó nyilatkozatot tevő fél az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozat benyújtása előtt csupán néhány nappal szerezte tulajdonostársi minőségét egy közeli hozzátartozójától ajándék jogcímén szerzett talpalattnyi – kb. 40 négyzetméternyi – földterülettel, a jognyilatkozat megtétele után a tulajdoni illetőséget elajándékozta, földhasználóként sosem volt bejegyezve, ennek nyomán a spekulatív célú földszerzés esetében megállapítható. Az akkor még hatályos törvényi előírások szerint a mezőgazdasági igazgatási szervet köthette a helyi földbizottság állásfoglalása, így – utalva a 3224/2019. (X.11.) AB határozatban vizsgált közvetett vétőjogra – a tulajdoni illetőséget az eredeti szerződés szerinti vevő szerezte meg.

A Földforgalmi törvény jelenleg hatályos rendelkezési szerint a helyi földbizottság állásfoglalás már nem köti az eljárás során a mezőgazdasági igazgatási szervet, hiszen csak azon kérdésben foglalhat állást, hogy a szerződés megkötését kivel támogatja, a helyi földbizottság rangsort nem állíthat fel, továbbá állásfoglalásával nem jogosult befolyásolni a törvényi elővásárlási hierarchiát.²⁸³ Mindazonáltal a törvényi előírások mellett a bírósági jogalkalmazási gyakorlat is megerősíti, hogy a törvényi elővásárlási sorrendtől a mezőgazdasági igazgatási szerv saját – igen szűk – mérlegelési jogkörében eltérhet. Hivatkozva a Kúria közelmúltban kelt megállapításaira: „A Földforgalmi tv. 23/A. §-a

²⁸⁰ Pécsi Törvényszék 5.K.700.127/2021/14. számú határozata.

²⁸¹ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés.

²⁸² 2013. évi CXXII. törvény 18. § (4) bekezdés a) pont.

²⁸³ BH2022. 279.

*szerinti földbirtokpolitikai mérlegelés alapján az elővásárlási sorrendtől a közigazgatási szerv csak a törvényben meghatározott ok igazolt megléte mellett térhet el. Ezen külön nevesített megtagadási ok hiányában a jegyzék szerinti sorrendet kell alapul vennie. A hatóság mérlegelésének ez a körülmény határt szab. Döntését ezen az alapon a helyi földbizottság vagy annak nevében eljáró szerv (kamara) állásfoglalása nem köti.*²⁸⁴

III.4.3. A közös tulajdont érintő eljárások közötti kollízió különös esete

A közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földekhez kapcsolódó eseti döntések közül a Szegedi Törvényszék közelmúltban kelt ítéletei²⁸⁵ érdemelnek külön említést, amelyek lényege a tárgyi ingatlan eszmei hányadaira vonatkozó adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása, valamint a tulajdonközösség megszüntetését célzó OKTM eljárás közötti kollízió volt. A tényállás szerint a tulajdonostársak adásvételi szerződést kötöttek, azonban a szerződéskötést évekkal megelőzően, még 2012. június 1. előtt a későbbi eladó OKTM eljárás iránti kérelmet nyújtott be a saját tulajdoni illetőségének különálló helyrajzi szám alatti, 1/1 tulajdoni hányadot képező önálló földrészlet kialakítása céljából. (2002-től kezdve volt lehetőség ezen kérelmek benyújtására,²⁸⁶ jöllehet az eljárási részletszabályok folyamatosan változtak.²⁸⁷ Az OKTM eljárásokhoz kapcsolódó gondolatok jelen értekezés „V.4. A korábbi jogalkotói lépések – az OKTM eljárások” alpontban kerülnek kifejtésre.) Az ügy érdekessége, hogy a tulajdonközösség megszüntetésének időpontja az adásvételi szerződés megkötését követően, azonban a hatósági jóváhagyás megtagadásáról szóló döntés meghozatala előtt történt. Az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre került a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye, az OKTM eljárásra való utalás nem volt feljegyezve, azonban az eljáró bíróság döntése szerint a vevő keresete alaptalannak bizonyult. Az OKTM eljárás eredményeként az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadok egy új helyrajzi szám alatti önálló földrészletben manifesztálódtak, így az adásvételi szerződés tárgya egy megszűnt dolog volt, azaz lehetetlen célra irányult a szerződés. A vevő álláspontja szerint az ingatlan megosztásával jogszerűtlenül fosztották meg tulajdonjogának bejegyzésétől, valamint földműves tulajdonostársi elővásárlási

²⁸⁴ BH 2024.5.122.

²⁸⁵ Szegedi Törvényszék 101.K.700.200/2022/8. számú és 101.K.700.257/2022/9. számú határozatai.

²⁸⁶ 1993. évi II. törvény.

²⁸⁷ 63/2005. (IV.8.) kormányrendelet, 405/2012. (XII.28.) kormányrendelet, 374/2014. (XII.31.) kormányrendelet.

ranghelyétől is. A felperes álláspontja szerint – analógia útján – a Foktftv. vonatkozó rendelkezései²⁸⁸ szerint a megszüntetés iránti kérelem visszautasításának lett volna helye, hiszen az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyása folyamatban volt. Az eljáró bíróság nem osztotta ezen álláspontot, mivel az Fkbt. szerinti megszüntetési eljárás volt folyamatban, nem pedig a Foktftv. szerinti megosztás.

III.4.4. A spekulatív célú földszerezések kérdései közös tulajdon esetén

Az általános agrár- és földbirtok-politikai célkitűzések gyakorlati érvényesülésének kiemelt eleme a spekulatív jellegű földszerezések kiszűrése és megelőzése, hasonlóan más európai nemzeti szabályozásokhoz (pl.: Franciaország – SAFER). A magyar földforgalmi eljárások során a helyi földbizottság és a mezőgazdasági igazgatási szerv²⁸⁹ feladat- és hatáskörét képezi. A Földforgalmi törvény szerint a helyi földbizottság állásfoglalása körében vizsgálja, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e a spekulatív célú földszerezések megelőzésének,²⁹⁰ amely értékelést azonos szempontok mentén kell lefolytatni az eredeti szerződés szerinti vevő, valamint elfogadó jognyilatkozatot benyújtók vonatkozásában,²⁹¹ ezen eljárási rend a hatósági jóváhagyás során is irányadó.²⁹² A spekulatív célú földügyletek összetettek és sokszínűek lehetnek, igazodva a doktori értekezés fő tárgyköréhez, a kutatás a közös tulajdont képező földek vonatkozásában felmerülő spekulációs kérdésekre összpontosít, amely a joggyakorlatban a földműves tulajdonostárs elővásárlási rangsorban elfoglalt előkelő pozícióját érinti.

A spekulatív célú földszerezések megelőzésének alapvető dilemmája, hogy a teljes fogalmi kör nem tisztázott, a Földforgalmi törvény előírásai pedig általánosak, amely egy-egy konkrét ügy esetében lehetőséget biztosít a szubjektív értékelésre.²⁹³ A magyar nyelv értelmező szótára szerint a spekuláció jelentése: „*nagy vagy gyors, könnyű haszonnal kecsegtető, de gyakran kétes, bizonytalan vagy gyanús üzletelés, vállalkozás.*”²⁹⁴ Ennek egy konkrét ügyben való értékeléséhez a Földforgalmi törvény jogalkotói indokolása mellett a

²⁸⁸ 2020. évi LXXI. törvény 4. §.

²⁸⁹ Gyurán Ildikó: A felek pozíciója földforgalmi eljárásokban, In: Ingotlanjog, 2021/2. szám, 2-5. p.

²⁹⁰ 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § (1) bekezdés b) pont.

²⁹¹ 2013. évi CXXII. törvény 25. § (1) bekezdés.

²⁹² 2013. évi CXXII. törvény 28. §.

²⁹³ 3441/2021. (X. 25.) AB végzés.

²⁹⁴ Forrás: <https://mek.oszk.hu/adatbazis/magyar-nyelv-ertelmezo-szotara/kereses.php?kereses=spekul%C3%A1ci%C3%B3> (Letöltés ideje: 2024.09.29.)

Nemzeti Agrárgazdasági Kamara kapcsolódó tájékoztatója²⁹⁵ is iránymutatást nyújt. A spekulatív célú vásárlás megállapításának fő kérdése, hogy a tulajdonszerzés mögött húzódik-e valós használati/ művelési szándék, vagy inkább beruházási, illetve befektetési célú a jogügylet. A spekulatív célú földszerzések több szempontból is negatív hatást gyakorolnak a földforgalomra, hiszen egyrészt árfelhajtó hatást idéznek elő – nem csak adásvétel, de haszonbérlet esetén is,²⁹⁶ hiszen a növekvő haszonbérleti díj jelentősen növeli termelés állandó költségeit.²⁹⁷, másrészt pedig kiszorítják a földért való versenyből a gazdálkodókat, továbbá az építési célú földszerzések az országos termőföldalapot csökkentik.²⁹⁸ A spekulatív földszerzésekre vonatkozó korábbi álláspontomat fenntartva: „*A kérdést nehezíti, hogy egy konkrét ügyben a vevő vagy az elfogadó nyilatkozatot tevő fél szerződéskötést megelőző, múltbeli tevékenysége, jogügyletei, a közeli hozzátartozói és az általa folytatott gazdálkodás, valamint további egyéb tényezők alapján szükséges megállapítani azt, hogy az adott földszerzés mögött meghúzódó motiváció mennyiben irányulhat a jövőbeni, pejoratív értelemben vett nyereszkesedésre.*”²⁹⁹

A Földforgalmi törvény rögzíti, hogy az eljárás során a helyi földbizottság a „*köztudomású tények és legjobb ismeretei alapján, valamint (...) beszerzett információk együttes mérlegelése*”³⁰⁰ szerint alakítja ki állásfoglalását, a jogalkotói indokolásból kiemelő, hogy az állásfoglalás körében „*nincs szükség olyan szintű szakértői bizonyításra, mint amelyet akár egy közigazgatási, akár egy polgári jogi jogvita megkövetel. A helyi földbizottság ugyanis a társadalmi kontrollt gyakorolja a földpiac felett. (...) A mérlegelési jogkörben hozott döntést azonban nem lehet olyan taxatívan meghatározott feltételekre alapozni, mint amelyeket egy közigazgatási döntés megkövetel.*”³⁰¹ A spekulatív célú földszerzések megítélésénél mindez a vételár vizsgálata körében okozhat anomáliákat.³⁰² Kúria kapcsolódó precedensértékű határozata rögzíti, miszerint: „*Föld adás-vételéhez való jóváhagyás támogatásának megtagadása a forgalmi érték és a vételár aránytalanságára*

²⁹⁵ Forrás: <https://www.nak.hu/kiadvanyok/kiadvanyok/2645-valtozasok-a-foldforgalmi-szabalyozasban/file> (Letöltés ideje: 2023.12.10.)

²⁹⁶ Fekete Kristóf Benedek: A haszonbérleti szerződések a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara szemszögéből, In: *Jegyző*, 2023/3. szám, 15-19. pp.

²⁹⁷ Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdasági versenyképességének szolgálatában, in: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 17. p. [Továbbiakban: Andréka, 2010].

²⁹⁸ Bobvos, 1996, 78-79. pp.

²⁹⁹ Árvai Gergő: A spekulatív célú földszerzések gyakorlati kérdései, In: Bartkó Róbert (szerk.): *Doktori Műhelytanulmányok 2023*, Győr, 2023, 26-28. pp. [Továbbiakban: Árvai, 2023a]

³⁰⁰ 2013. évi CXXII. törvény 24. § (2) bekezdés.

³⁰¹ 2013. évi CXXII. törvény kommentár.

³⁰² Fekete- Varga, 2024, 79-98. pp.

*hivatkozva csak akkor jogszerű, ha egyben igazolható az is, hogy a vevő ezzel meghatározott elővásárlásra jogosultakat tart vissza e joguk gyakorlásától. A föld vételára szakkérdés, elővásárlásra jogosultak ilyen irányú szándéka pedig ténykérdés.*³⁰³ Valentényi-Szilágyi Bernadett kapcsolódó munkájában mindezt megerősíti: *„Az ingatlan forgalmi értéke szakkérdés, így az aránytalanság megállapítása is. Ehhez pedig az alapügyben eljáró bíróságnak szakértőt kellett volna kirendelnie.*”³⁰⁴ A vételár kapcsán a Kúria gyakorlata szerint nem csak a túlzottan magas, hanem a lényegesen alacsony árszint is megvalósíthat spekulatív célú földszerzést, ha valós gazdálkodási szándék nem áll a tulajdonszerzés mögött.³⁰⁵

Az előjáróban kifejtettek szerint a spekulációs célú vásárlás tipikus példája, ha a közös tulajdont képező ingatlanban azért vásárolja meg valamely tulajdonostárs eszmei hányadát, hogy később kedvező elővásárlási jogával élve vásárolhassa meg a többi tulajdonostárs tulajdoni illetőségét is. A helyi földbizottság a kapcsolódó ügyben³⁰⁶ azért nem támogatta a későbbi felperes tulajdonszerzését, mert álláspontja szerint az ajándékozás útján szerzett tulajdoni illetőség kizárólagos célja az elővásárlási ranghely biztosítása volt, nem a tényleges használati szándék. Egy hasonló ügyben³⁰⁷ a helyi földbizottság spekulatív célzat gyanúját állapította meg, miszerint a későbbi felperes egymástól távol fekvő településeken vásárolt sorozatosan csekély mértékű tulajdoni illetőségeket, amelyek a gyakorlatban kizárták a *„földjeit saját maga műveli”* kitétel érvényesülését. Ugyancsak közös tulajdont képező ingatlanhoz kapcsolódó adásvétel esetén a korábban bejegyzett vételi jog, valamint jelzálogjog is megjelenik a spekulációs célú ügyletek eshetőleges elemeként.³⁰⁸ A Kúria gyakorlatában lekövethető, miszerint a spekulációs célú földszerzés megállapítását szolgálhatja, amennyiben a föld tulajdonjogának kötelező feltételeként előírt saját használat feltétele, valamint *„a saját és közvetlen termelési és szolgáltatási munkavégzésen alapuló agrárgazdálkodás”* nem valósul meg.³⁰⁹

³⁰³ Kúria Kfv.37784/2016/5. számú határozata.

³⁰⁴ Valentényi-Szilágyi,2017, 24-25. pp.

³⁰⁵ Kúria Kfv.III.37.183/2022/8. számú határozata.

³⁰⁶ Kúria Kfv.II.37.134/2020/5. számú határozata.

³⁰⁷ Kúria Kfv.II.37.594/2017/4. számú határozata.

³⁰⁸ Kúria Kfv.37.701/2022/12. számú határozata.

³⁰⁹ Kúria Kfv.IV.37.465/2017/5. számú határozata, Kfv.III.37.355/2021/7. számú határozata és Kfv.II.37.044/2021/6. számú határozata.

III.5. Földtulajdoni és földhasználati viszonyok Magyarországon

A jelenkori magyar birtokszerkezet történelmi örökség, amelynek eredője a rendszerváltozást követő földtulajdoni viszonyok átrendeződése. A kárpótlási árverések, valamint részarány földkiadások eredményeként több millióan jutottak földtulajdonhoz, a birtokstruktúra jelentős mértékben felaprózódott.³¹⁰ Az agrárstruktúra, valamint a későbbi földforgalmi viszonyok további jellegadó sajátossága lett a földtulajdonosi és földhasználói köre egymástól való éles elválása. Bobvos Pál a következőként ragadta meg a földtulajdoni viszonyok átrendeződésének gazdasági hozadékát: *„A földtulajdon átrendeződésének két következményét kell kiemelni. Az egyik, hogy a földtulajdonosok számának megnövekedésével a földbirtokok túlzottan elaprózódtak, ez igen nehézzé teszi a földterület egy jelentős részén a korszerű gazdálkodást és az európai piacokért folyó versenyben való helytállást. A másik pedig az, hogy a föld jelentős része a mezőgazdasággal nem élethivatásszerűen foglalkozók tulajdonába került, akik földjeiket jelenleg bérbe adják, később a földek eladásával pedig tőkét vonnak ki a mezőgazdaságból és ezáltal növelik annak termelési költségeit.”*³¹¹ A földtulajdoni és földhasználati viszonyok átalakulása, a földforgalmi mozgások a régi Földtörvény hatálybalépését követően, az Európai Unióhoz történő csatlakozást megelőzően elindultak, azóta változatlan tendenciaként erősödik a földhasználati értelemben vett nagyüzemi földkoncentráció. Az uniós tagságunk létrejötte előtt a nagybirtokok, jellemzően gazdasági társaságok dominanciája mellett az elaprózódott kis-, illetve törpebirtokokon gazdálkodók magas számaránya volt tapasztalható. A tényleges földhasználat jelentős része mégis a gazdasági szervezetek kezében összpontosult. *„A KSH 2006. V. 31-i felmérése szerint a földhasználat 40,6 %, illetve 30,9 % arányban oszlott meg a gazdasági szervezetek és az egyéni gazdálkodók között, az előbbieik javára.”*³¹² Az uniós csatlakozást megelőzően kialakult magyar birtokstruktúra fogyatékoságait szemléltetik a KSH 2003. évi adatai, miszerint a felmérés időpontjában az egyéni gazdaságok kb. 90%-a 1 hektár alatti földterületen gazdálkodott.³¹³

³¹⁰ Bobvos-Hegyess, 2019, 26. p.

³¹¹ Bobvos, 1998, 8. p.

³¹² Tanka -Molnár, 2011, 13. p.

³¹³ Központi Statisztikai Hivatal: Magyarország mezőgazdasága 2003. (Gazdaságszerkezeti Összeírás), Budapest, 2004, Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/gszo_1.pdf (Letöltés ideje: 2024.08.11.).

A magyar birtokstruktúra folyamatos változásokon ment keresztül 2004 után, amely változásokat egyszerre befolyásolták a közös agrárpolitikából eredő jövedelemtámogatások, a Földforgalmi törvény és a Fétv. hatálybalépése, illetve a magyar kormány intézkedései nyomán lefolytatott állami termőföld vagyont érintő árverések.³¹⁴ Ezen körülmények további bizonyítékként szolgálnak arra, hogy a nagyüzemi földkoncentráció az uniós csatlakozást követően felgyorsult, amelyet a KSH 2016. évi adatai is alátámasztanak.³¹⁵ A 2003. évi és 2016. évi adatokat összevetve megállapítható, hogy az egyéni gazdaságok száma folyamatosan csökkent: 765 ezerről 357 ezerre.³¹⁶ Ezen csökkenés elsődlegesen a törpe- és kisbirtokokat érintette, azonban az egyéni gazdaságok domináns többségét továbbra is a 10 hektár alatti földterülettel rendelkezők teszik ki. A törpe-, valamint kisgazdaságok megszűnésének folyamata az elmúlt években még inkább felgyorsult, a KSH adatai szerint 2023. június 1. napján a gazdaságok száma kb. 196 ezer volt.³¹⁷ A hivatkozott szám adatok összegzéseként megállapítható, hogy a rendszerváltozás óta egy több elemében torz birtokszerkezet alakult ki Magyarországon. A nagyüzemi gazdálkodást folytató mezőgazdasági termelőszervezetek, illetőleg az egyéni gazdálkodók szűk csoportjába tartozók (azaz valamennyi földhasználó kb. 8-10%-a), több száz, illetőleg több ezer hektáron folytatják tevékenységüket és rendelkeznek a termőföldalap kb. 85-90%-a felett, (ideértve az állami tulajdonban lévő termőföldterületeket is), amíg a másik véglet az alig néhány hektárnyi, jellemzően elaprózódott birtoktesteken gazdálkodó törpe- és kisbirtokosok (a gazdálkodók kb. 85 %-a) jelentik, akik az összes termőföldalap kb. 10%-a felett jogosultak rendelkezni. Konklúzióként megállapítható, hogy a magyar birtokstruktúrában érezhető középbirtokosi réteg hiánya.

III.5.1. Az elérni kívánt birtokstruktúra

A jelen értekezés „**I. Alapvetések**” pontjában kifejtettekre visszautalva, nem képezi a vizsgálódás tárgyát azon teoretikus kérdés megválaszolása, hogy milyen lenne az ideális

³¹⁴ Lásd bővebben: Tanka Endre: Van-e jogi akadálya az állami tulajdonú földek eladásának? In: Gazdaság és Jog, 2015/12. szám, 21-25. pp.

³¹⁵ Központi Statisztikai Hivatal: Agrárium 2016 (Gazdaságszerkezeti Összeírás), Budapest, 2016, Forrás: https://www.ksh.hu/agrarcentzusok_agrarium_2016 (Letöltés ideje: 2024.08.22.).

³¹⁶ Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/agrar/html/tab12_01.html (Letöltés ideje: 2024.08.21.).

³¹⁷ Központi Statisztikai Hivatal: Agrárium 2023, előzetes adatok (Gazdaságszerkezeti összeírás), Budapest, 2023, Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/agrarium-2023-elozetes-adatok/index.html> (Letöltés ideje: 2024.10.04.).

birtokstruktúra Magyarországon a XXI. században, hiszen annak megítélése inkább politikai, közgazdaságtani, szociológiai, stb. aspektusokkal bír, mintsem jogtudományi vonatkozásokkal. Mindazonáltal a közös tulajdont képező földek ügyét nem lehet légüres térben vizsgálni, az egyes megoldási koncepcióknak, eljárásrendeknek összhangban kell állnia az általános agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzésekkel, így közvetetten a jogalkotó által elérni kívánt birtokszerkezettel is. Ennek megfelelően a kérdést az állam által felvázolt preferenciák tükrében célszerű megközelíteni, amelyek a Földforgalmi törvény preambulumban jelennek meg, nevezetesen: „ (...) a mezőgazdaságban a közepes méretű agrárüzemek elterjedjenek, valamint a kis gazdaságok stabil működése és további fejlődésük biztosított legyen; élet- és versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok jöjjenek létre; birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson.”³¹⁸

A kisbirtok, valamint a nagybirtok előnyeinek, illetve hátrányainak összehasonlítását több szerző megvizsgálta,³¹⁹ a legtöbb álláspont a jogalkotói koncepcióhoz illeszkedik, hiszen a jelenkori nagybirtokrendszer dominanciájából több negatív hatás levezethető.³²⁰ Horváth Gergely gondolatait osztva a kisebb méretű gazdaságok térhódításának környezetjogi előnyei vitathatatlanok (úgy mint a lokális termelés és rövid ellátási láncok, helyi piacok támogatása, földvédelmi szempontok érvényesülése),³²¹ amelyet egyebekben pozitív európai példák (pl.: Dánia)³²² is megerősítenek. Bizonyos nagyságú üzemméret hiányában mind az üzemállandóság, mind az adott gazdaság versenyképessége megkérdőjelezhető, így az elérni kívánt birtokszerkezet egyik sarokpontja szerint az agrárium gerincét a képező közepes méretű gazdaságok pozíciójának erősítése. Ugyan a középbirtokok meghatározása időről időre változik, azt számos tényező befolyásolja, a II. világháborút megelőzően a 100 – 1000 kataszteri hold területtel rendelkező földművesek alkották a középbirtokosi réteget.³²³ Ahogyan Harmathy Attila tanulmányában kifejti, a XX. század közepe óta az

³¹⁸ 2013. évi CXXII. törvény preambuluma.

³¹⁹ Csilla Csák– Biana Enikő Kocsi – Anikó Raisz: Vectors and indicators of agricultural policy and law from the point of view of the agricultural land structure, JAEL, 19/2015, 35-43.p; Burgerné Gimes Anna: Kisgazdaságok vagy nagygazdaságok? Mi is az az agrárintegráció? MTA Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Közgazdaság-tudományi Intézet, Budapest, 2017.

³²⁰ Tanka- Molnár, 2011, 20-24. pp.

³²¹ Horváth Gergely: 'Gondnokság' — Az agrár-környezetjog funkciója és felépítése, In: Jog-Állam-Politika: Jog- és Politikatudományi Folyóirat, 2012, 107-127. pp.

³²² Kócs Dezsóné: Dánia mezőgazdasága, OMGK, Budapest, 1999.

³²³ Forrás: <https://www.arcanum.hu/hu/online-kiadvanyok/Lexikonok-a-magyar-nyelv-ertelmezo-szotara-1BE8B/k-359B8/kozepbirtokos-391E7/> (Letöltés ideje: 2024.10.23.).

agráriumban foglalkoztatottak számaránya folyamatosan csökken, amely az egyes jogpolitikai preferenciákban is lekövethető.³²⁴ A technológiai fejlődés okán életszerűtlen lenne azt feltételezni, hogy a jelenlegitől eltérő irányú kormányzati földbirtok-politika esetén tömegek hagynának fel jelenlegi munkájukkal, életvitelükkel és fordulnának az agrárium felé. Mindezek nyomán a magasztos birtokpolitikai cél a kis- és közepes méretű gazdaságok pozíciójának erősítése mellett a saját tulajdonjogon alapuló földhasználat elősegítése.³²⁵ Az életképes, kis- és közepes méretű, elsősorban családi gazdaságok létrejöttének, valamint pozíciójának erősítése több ponton egybecseng a birtokelaprózódások problémájának orvoslásával, amely nem kizárólagosan a közös földtulajdon megszüntetésével, hanem — ahogyan a soron következő európai szabályozási minták is mutatják— földkonszolidációval is megtörténhet. A családi munkavégzés keretében tevékenykedő gazdaságok pozíciójának erősítése korántsem új keletű felvetés,³²⁶ kiváltképp a családi gazdaságok lehetséges jövőképe,³²⁷ amely felvetheti a mezőgazdasági cégek átalakításának elméleti kérdését is.³²⁸

³²⁴ Lásd bővebben: Harmathy, 2010, 705-719. pp.

³²⁵ 2013. évi CXXII. törvény jogalkotói indokolásának részlete: „*Birtokpolitikai szempontból az az optimális állapot, ha a termőföld annak művelőjének tulajdonában van, ez esetben ugyanis nem keletkezik forráskivonás a haszonbér formájában, másrészt maga a termőföldingatlan a fejlesztések forrását biztosító jelzáloghitelezés alapjául szolgálhat. A mezőgazdasági termelés nemzetközi versenyképességét a kiegyensúlyozott, és termelési jövedelmezőség növekedésével alátámasztott földár növekedés szolgálja, az eseti külső befolyások – a mezőgazdaság természeti körülményeiből egyébként eredő sérülékenysége miatt – nem kívánt és kártékony kilengéseket okozhatnak.*”

³²⁶ Lásd bővebben: Prugberger Tamás - Olajos István: Termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaság elősegítésének új jogi szabályozása tükrében, In: Magyar Jog, 2002/5. szám, 286-294. pp.

³²⁷ Alvincz József: A családi gazdaságok jelene és jövője, In: Gazdaság és Jog, 2001/9. szám, 20-24. pp.

³²⁸ Olajos István: Át kell-e alakítani a mezőgazdasági cégeket? Avagy a családi gazdaságokra vonatkozó jogalkotás hatása a mezőgazdasági termelőszervezetekre, In: Miskolci Jogi Szemle, 2022, 56-75 pp.

III.6. Nemzetközi kitekintés - a birtokelaprózódások megakadályozását célzó egyes földforgalmi szabályok

A birtokelaprózódások anomáliája nem kizárólagosan magyar sajátosság. Az egyes európai földjogi szabályozásokat vizsgálva megállapítható, hogy a probléma évszázados múltra tekint vissza, német nyelvterületen, a birtokrendezés tárgykörét a „*Flurbereinigung*”, angolszász szakirodalomban „*land consolidation*” megjelölés alatt találjuk. A birtokrendezési folyamat a számos európai államban megtörtént a múlt században,³²⁹ azonban a tárgykör állandó aktualitással bír, tekintettel a földöröklési vonatkozásokra. Tekintettel a doktori értekezés központi tárgyára, a soron következő alpontok csupán a földjogi szabályozás európai kontextusban való elhelyezését szolgálják, hiszen a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek felszámolásának kiemelt jogalkotói célkitűzése a birtokfragmentáció elleni szabályozás eleme.

III.6.1. Németország

A német szakirodalmi forrásokat vizsgálva a „*Flurbereinigung*” fogalmi köre alatt található a birtokelaprózódások elleni szabályozás kiemelt eszközrendszere, amely a birtokrendezés, illetve földkonszolidáció intézményét jelöli ki,³³⁰ tárgykört a német telekrendezési/birtokrendezési törvény (*Flurbereinigungsgesetz*) szabályozza.³³¹ A földrendezési szabályozás célja a mezőgazdasági célú ingatlanok okszerűtlen tulajdoni és használati aprózódásának megakadályozása mellett az agrotechnikai, üzemgazdaságossági, valamint a vidékfejlesztési szempontok érvényesítése az optimális birtokszerkezet kialakítása érdekében. Ennek egyes instrumentumaiként a parcellaminimumra vonatkozó előírások, a konszenzuson alapuló földrendezés, valamint az önkéntes célú földcserék lehetséges irányai is megjelennek.³³²

³²⁹ Forrás: <https://www.oicrf.org/-/flurbereinigung-in-europa-europaische-fachtagung-flurbereinigung> (Letöltés ideje: 2024. 10.25.):

³³⁰ Friedrich Quadflieg: *Flurbereinigung in der Bundesrepublik Deutschland, Flurbereinigung in Europa: Europäische Fachtagung Flurbereinigung, Németország, 1988*, Forrás: <https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Flurbereinigung+in+der+Bundesrepublik+Deutschland.pdf/d44ec96b-6fe9-11c6-d9c2-9fa519a5edc3?t=1510149891896> (Letöltés ideje: 2024.09.12.).

³³¹ Forrás: <https://www.gesetze-im-internet.de/flurbg/BJNR005910953.html> (Letöltés ideje: 2024.09.15.).

³³² Dieter Schweizer: A modern mezőgazdasági üzemek fejlődésének jogi lehetőségei a piacgazdasági rendszerben, In: *Magyar Jog*, 2002/6. szám, 358-364. pp.

III.6.2. Ausztria

Az osztrák földforgalmi szabályozás kapcsán Kurucz Mihály tanulmányában rögzíti, miszerint: „*A föderatív államok közül Ausztriában a mező- és erdőgazdasági ingatlanokat illetően, nincs egységes jogi szabályozás, tartományok különböző telekforgalmi törvényeket alkalmaznak. A szabályozás alapelvei ugyanakkor lényegében összhangban vannak egymással.*”³³³ Hasonlóan a „*Flurbereinigung*” fogalmához, az osztrák földszabályozási rendszer a „*Zusammenlegung*” megjelölés alatt is birtokösszevonásokat, a birtoktöredezettséget, valamint a mezőgazdasági művelés szempontjából előnytelen földrésztelkek felszámolását, illetőleg átalakítását szolgáló szabályozást érti.³³⁴ 2024-ben valamennyi osztrák szövetségi tartomány elfogadta „*Bodenstrategie für Österreich*” megnevezésű stratégiai dokumentumot,³³⁵ amely elsődlegesen földvédelmi, illetve talajvédelmi preferenciákat fogalmaz meg, szükségképpen érintve a földhasználati és birtokrendezési aspektusokat is.

III.6.3. Svájc

A svájci földforgalmi szabályozás több olyan rendelkezést is rögzít, amely a birtokelaprózódások megakadályozására irányul, amely folyamat elsődlegesen az öröklések útján történő fragmentációra kíván megoldást biztosítani. A „*Güterzusammenlegung*” terminus szintén a tagosítás, illetve birtokrendezés terminusaival rokonítható,³³⁶ de ismeretes a „*Flurbereinigung*” megjelölés is,³³⁷ amely a svájci földjogi szabályozás egyik meghatározó eszköze. Az üzemegység védelmét szolgáló szabályok közül a parcellaminimumokra vonatkozó előírások köre érdemel említést, amelynek kapcsán Tikász Attila korábbi munkája rögzíti: „*A természetbeni megosztás, illetve a feldarabolás tilalma. A mezőgazdasági üzemtől nem lehet egyedülálló ingatlant vagy ingatlanhányadot*

³³³ Kurucz, 2015, 148. p.

³³⁴ Forrás: <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agrar/laendliche-neuordnung/zusammenlegung-flurbereinigung/> (Letöltés ideje: 2024.09.18.).

³³⁵ Forrás: <https://www.oerok.gv.at/bodenstrategie> (Letöltés ideje: 2024.10.02.).

³³⁶ Forrás: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/007846/2014-10-15/> (Letöltés ideje: 2024.09.11.).

³³⁷ Walter Flury: *Flurbereinigung in der Schweiz, Flurbereinigung in Europa: Europäische Fachtagung Flurbereinigung*, Németország, 1988, Forrás: <https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Flurbereinigung+in+der+Schweiz.pdf/e6d115da-2d34-d9ad-c21e-c10949621fb9?t=1510172830289> (Letöltés ideje: 2024.09.23.).

leválasztani (megosztani). Nem lehet 25 ár (2500 m²) alatti részekre a mezőgazdasági területet felosztani, illetve nem lehet 1/12-ed tulajdoni hányadnál kisebb közös tulajdoni hányadra felosztani. Az egyes kantonok ennél nagyobb legkisebb területet is megállapíthatnak.”³³⁸

III.6.4. Franciaország – a SAFER kiemelt szerepköre

A francia földjogi szabályozási modellben erőteljes állami közrehatás érvényesül, amelynek elsődlegesen intézménye a SAFER. „Franciaországban az agrár- és a pénzügyi miniszteri tárca felügyelete alatt működő - speciális mezőgazdasági szerv, egy regionális földügynökség, az ún. SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) kap szerepet földügyletekben.”³³⁹ A SAFER tevékenysége a francia agrárium valamennyi szegmensére kiterjed,³⁴⁰ így az állam a földpiacon is aktív szerepet tölt be, az egyes földforgalmi folyamatokban mind eladói, mind vevői pozícióban megjelenhet.

A francia szabályozás számára sem ismeretlen a birtokrendezés folyamata.³⁴¹ A Code Rural szabályai között több olyan rendelkezés is fellelhető, amelyek a birtokfragmentáció folyamatának közvetlen megelőzését szolgálják. Példaként említhető az egyes kis telkek esetére vonatkozó előírások köre, amely a küszöbértéket el nem érő területnagyságú ingatlanok értékesítésének folyamatát rendezi.³⁴² A birtokelaprózódások megakadályozását szolgálják továbbá a „békés célú”, helyesebben önkéntes célú cserére vonatkozó előírások.³⁴³

³³⁸ Tikász Attila: Kötött tulajdoni formák egykor és ma, In: Közjegyzők Közlönye, 2004/5. szám, 3-12. pp. [Továbbiakban: Tikász, 2004].

³³⁹ Bányai, 2017, 75. p.

³⁴⁰ Forrás: <https://www.safer.fr/> (Letöltés ideje: 2024.09.30.).

³⁴¹ J. Dorémus: Flurbereinigung in Frankreich, Flurbereinigung in Europa: Europäische Fachtagung Flurbereinigung, Németország, 1988, Forrás: <https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Flurbereinigung+in+Frankreich.pdf/58f45ccf-242a-c9c3-94f5-7e23a9875f80?t=1510255282299> (Letöltés ideje: 2024.10.02.).

³⁴² Code Rural L121-24. és L121-25. cikkek.

³⁴³ Code Rural L124-1-13. cikkek.

IV. A(z) „osztatlan” közös földtulajdonról

IV.1. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek fogalmi keretrendszere

IV.1.1. A közös tulajdonról

A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek ügyét „osztatlan közös földtulajdonként” ismeri és aposztrofálja a magyar köznyelv. Amennyiben a fogalom jogtudományi értelemben vett jelentéstartalmát szeretnénk górcső alá venni, úgy a kiindulási alapot a közös tulajdon dologi jogi terminusa képezi. „A szabályozás központi rendező elve a magyar jogban is - hasonlóan a kontinentális jogrendszerekhez - a tulajdonjog absztrakt felfogása. Az absztrakt tulajdonjogi felfogás a tulajdonjog részjogosítványainak az oszthatatlanságában jelenik meg: egy dologon mindig csak egy tulajdonjog áll fenn, a dologra vonatkozó összes többi dologi jog csak idegen dologbeli jog lehet. A tulajdonjog több személyt csak közös tulajdon formájában illelhet meg, közös tulajdon esetében azonban a részjogosítványok nem válnak külön, azok mindegyike azonos módon illeti meg valamennyi tulajdonostársat.”³⁴⁴ A Ptk. dologi jogi szabályai szerint egy adott dologon az adott időpontban csak egyetlen és kizárólagos tulajdonjog állhat fenn, amely meghatározott (eszmei) hányadok szerint egyidejűleg több személyt is megillette, a törvényi vélelem szerint kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.³⁴⁵ A közös tulajdon jogintézményére vonatkozó szabályozás hosszú történeti múltra tekint vissza, hiszen a római jog klasszikus kori jogtudósaihoz kötődik azon premissza, miszerint közös tulajdon, azaz „condominium” esetén a tulajdonostársak az adott dolog egészét „osztatlanul”, eszmei hányadok szerint, részarányosan bírják tulajdonul, azaz „mindegyik tulajdonostárs az egész dolognak a tulajdonosa az őt megillető tulajdoni rész erejéig (pro parte, pro indivisio). A dolog nincs megosztva a társak között, hanem csak a jog. A jog – mint elvont fogalom-megosztása csak eszmeileg (pro intellectu) lehetséges.”³⁴⁶ A fogalommeghatározásból következik, hogy mindegyik tulajdonostárs valamennyi tulajdonosi részjogosítvány

³⁴⁴ Menyhárd Attila: A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben, In: Jogtudományi Közlöny, 2013/11. szám, 517. p.

³⁴⁵ 2013. évi V. törvény 5:73. §.

³⁴⁶ Molnár Imre – Jakab Éva: Római jog, Diligens Bt., Szeged, 2015, 179. p.

gyakorlására önállóan jogosult, a törvény által megszabott keretek között. Ahogyan annak dogmatikai lényegére Menyhárd Attila tūpontosan rámutat, a tulajdonostársak viszonylatában „... *nem a tulajdonjog részjogosítványai oszlanak meg, hanem mindegyikük valamennyi részjogosítvánnyal, ilyen értelemben tehát a tulajdonjog teljességével rendelkezik, de azt másokkal meghatározott arányok szerint (tulajdoni hányad) megsztva gyakorolhatja.*”³⁴⁷ Ebből ered, hogy közös tulajdon esetén a tulajdonostársak között egy különleges közösség jön létre, amely közösségnek szükségképpen van egy belső, valamint egy külső kötelmi viszonyrendszere is. Világhy Miklós szerint ezen viszonyrendszer lényeges attribútuma, hogy az egyes tulajdonostársak tulajdonosi jogállása között nincs alá-fölérendeltségi viszony, hiszen „... *a tulajdonostársak tulajdonjoga egynemű, tehát minden tulajdonostárs joga kiterjed az egész közös dologra és annak minden vonatkozására, de csak meghatározott hányad erejéig, tehát csak a többiek jogának sérelme nélkül.*”³⁴⁸ Az értekezésben többször hivatkozott Sebess Dénes álláspontja szerint a tulajdonjog különös és átmeneti jellegű manifesztációja a közös tulajdoni forma, azaz: „*a közös tulajdon sem egyéb, mint több egyéni tulajdon kényszerű és időleges kapcsolata.*”³⁴⁹

A polgári jog általános szabályai szerint tulajdonközösség számos jogcím szerint létrejöhet, mindazonáltal a tulajdoni hányadok mértékét a szerzés körülményei határozzák meg. Közös tulajdon létrejöhet a felek konszenzusa, kifejezett akarata szerint (pl.: adásvétel esetében több személy a vevői pozícióban), vagy törvényi rendelkezés nyomán (pl.: törvényes örökléskor legalább két örököstárs van). Előljáróban szükséges rögzíteni, hogy a mezőgazdasági célú föld tulajdonjogának megszerzésére nyitva álló jogcímek köre lényegesen szűkebb, tekintettel a Földforgalmi törvény, valamint a Fokfttv. rendelkezéseire, mindazonáltal az általános polgári jogi szabályokkal egyezően mind a felek akaratából, mind a törvényi rendelkezések nyomán létrejöhet tulajdonközösség mezőgazdasági hasznosítású földön. E ponton kívánok rámutatni arra, hogy amennyiben legalább két földszerzésre jogosult személynek közös szándékában áll tulajdonközösséget létrehozni egy mezőgazdasági célú földön, úgy annak jogszabályi lehetősége kifejezetten biztosított. A földforgalmi szabályaink nem zárják ki egy meglévő, kizárólagos tulajdont képező földrészlet vonatkozásában az eszmei hányadok szerinti „*feldarabolást.*” (E tekintetben

³⁴⁷ Menyhárd Attila: A közös tulajdon fogalma, In: Gárdos Péter -Vékás Lajos (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Wolters Kluwer, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás.

³⁴⁸ Világhy Miklós – Eörsi Gyula: Magyar polgári jog I., Tankönyvkiadó, Budapest, 1965, 350. p. [Továbbiakban: Világhy- Eörsi, 1965].

³⁴⁹ Sebess, 1933, 63. p.

speciálisak a Foktftv. 2023. január 1. napján hatályba lépett törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezései.) Jóllehet, egy adásvételi szerződés keretében, annak hatálybalépésével történő tulajdonközösség létrehozása értékelést nyerhet a helyi földbizottság állásfoglalásában,³⁵⁰ mindazonáltal a mezőgazdasági igazgatási szerv aligha hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának megtagadásáról szóló jogszerű határozatot, ha a megtagadásnak a kizárólagos oka a közös tulajdon jövőbeni létrejötte. Ennek egyszerű jogszabályi indoka, hogy a Földforgalmi törvény *expressis verbis* deklarálja, miszerint akár az adásvételi szerződés megkötésekor, akár a hirdetményi közzététel ideje alatt az elfogadó jognyilatkozat megtételekor több elővásárlásra jogosult közösen is élhet törvényi alakító jogával.³⁵¹

IV.1.1.1. A tulajdonostársak belső viszonyrendszere

A tulajdonostársak belső kötelmi jellegű viszonyrendszere alatt elsődlegesen a tulajdonjog tárgyát képező dolog használatával, hasznosításával, hasznainak szedésével, valamint a dolog birtoklásával kapcsolatos döntéshozatali eljárások köre értendő. Mivel valamennyi tulajdonostárs tulajdonjoga egynemű, a Ptk. deklarálja, hogy mindegyik tulajdonostárs jogosult a dolog birtoklására és használatára, azonban e jogot egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.³⁵² A Ptk. generális szabálya szerint a tulajdonközösségben az eszmei hányadok arányához illeszkedik a birtoklási, valamint használati részjogosítványok gyakorlásának terjedelme, valamint határozathozatal esetén a szavazati jog mértéke is, mindazonáltal a

³⁵⁰ 2013. évi CXXII. törvény 23/A. § (1) bekezdés - Az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán, és a tagok egyenlő szavazati jogán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve állást foglal arról, hogy az adásvételi szerződés megfelel-e

a) a birtokviszonyok átláthatóságára,

b) a spekulatív földszerzések megelőzésére,

c) az üzemszerű művelés alatt álló élet- és versenyképes, egységes birtoktagot képező fölbirtokok kialakítására és megőrzésére,

d) a helyi gazdálkodói közösség érdekeinek érvényesítésére,

e) az életvitelszerűen helyben lakó és gazdálkodó földművesek segítésére, és

f) a mezőgazdaságban a generációváltás elősegítésére

vonatkozó általános agrárpolitikai és földbirtok-politikai érdekeknek.

³⁵¹ 2013. évi CXXII. törvény 19. § (6) bekezdés.

³⁵² 2013. évi V. törvény 5:74. § - A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.

rendelkezések diszpozitív jellegére tekintettel a tulajdonostársak egyező akarattal ettől eltérhetnek. A belső viszonyrendszertől függetlenül a tulajdonközösség a külvilág felé jogi egységet alkot. Ebből következik, hogy amennyiben egy mezőgazdasági célú föld közös tulajdont képez, úgy a tulajdonközösség jogi egységére tekintettel dologi jogi értelemben egy tulajdonostárs (függetlenül az őt megillető eszmei hányadok mértékétől) az egész földrészlet, praktikusán a földrészlet valamennyi négyzetcentiméterének tulajdonosa is. Mivel az adott ingatlanon egyetlen kizárólagos tulajdonjog állhat fenn, amelynek ő jogosultja, így (társ)tulajdonosa az egész földnek. Dogmatikailag következik, hogy a használati-birtoklási viszonyok rendezésétől függetlenül egyetlen tulajdonostárs sem minősülhet a közös tulajdonú ingatlan jogalap nélküli birtokosának.³⁵³ (Mezőgazdasági célú földek esetén ennek komoly gyakorlati jelentősége van, hiszen az adott tulajdonostárs eszmei hányadainak mértéke akármilyen csekély, a törvény a közös tulajdonban álló föld esetén a minimum 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves számára prioritizált elővásárlási ranghelyet rögzít, továbbá a közös tulajdon tárgyát képező földrészlettel szomszédos valamennyi földre³⁵⁴ nézve is kedvező elővásárlási pozíciót biztosít a helyben lakó³⁵⁵ földműves³⁵⁶ számára.) Mindazonáltal a belső viszonyrendszer meghatározó kérdése, hogy a tulajdonostárs a tulajdonjog tárgyát képező földrészlet egészét nem, csupán az eszmei hányadok szerinti mértékben őt megillető mértékben birtokolhatja és használhatja. A Ptk. vonatkozó rendelkezésére visszautalva a birtoklási és használati viszonyok rendezése nem történhet önkényesen. A kapcsolódó jogalkalmazói megállapítás szerint „*a közös tulajdon használatának törvényi korlátait figyelembe nem vevő joggyakorlás sérti a tulajdonostársak jogi érdekét, függetlenül attól, hogy a tudomásuk nélkül megkötött szerződés szerint miként részesülnének a földhasználat ellenértékéből.*”³⁵⁷ Mezőgazdasági célú földek esetén az észszerű és gazdaságos művelés érdekében a tulajdonostársaknak a belső kötelmi

³⁵³ BH 2021.5.139 - II. A tulajdonostárs nem lehet a közös tulajdonú ingatlan jogalap nélküli birtokosa függetlenül attól, hogy tényleges használata mire terjed ki.

³⁵⁴ 2013. évi CXXII. törvény 5. § 23. pont - szomszédos föld: az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el.

³⁵⁵ 5/2022. Jogegységi határozat.

³⁵⁶ 2013. évi CXXII. törvény 5. § 10. pont - helyben lakó szomszéd:

a) aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy

b) akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amely szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel, és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő, az életvitelszerű lakáshasználatának helye szerinti településen fekvő földje szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;

³⁵⁷ BH2020. 37.

viszonyrendszer keretében kell rendezni a földhasználatot, amely a Fétv. rendelkezései szerint egy használati megosztásról szóló megállapodás, esetlegesen egy többlehasználati megállapodás megkötésével történik. Az értekezésben a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek használati és birtoklási viszonyaiból fakadó problémák kifejtése a „**IV.3.3. A földhasználat körében jelentkező problémák**” című alpontban történik, előljáróban azonban rögzíthető, hogy a heterogén alrészletekből (művelési ágakból), valamint különböző minőségi osztályokból álló földrészletek esetén a viszonyok rendezése összetett kérdés lehet.

A magánjog szabályai szerint a használati és birtoklási kérdéseken túl a közös tulajdon hasznainak szedése, a felmerülő költségek, kiadások, az állagmegóváshoz szükséges intézkedések és ráfordítások viselése, valamint a kárveszélyviselés rendezése szintén a felek belső viszonyrendszeréhez köthető. Az alapvető szabály, hogy „(...) a tulajdonostárs a tulajdonjogát az őt megillető tulajdoni hányad erejéig gyakorolhatja. A tulajdoni hányad nagysága határozza meg a tulajdonostársat a törvényi szabályok alapján megillető jogok és kötelezettségek mértékét. Közös tulajdont tulajdoni hányadok meghatározása nélkül nem lehet elképzelni.”³⁵⁸ Mezőgazdasági célú földek esetén a felmerülő kérdésekre a választ a használati megosztásról szóló megállapodás, valamint a használati rend adja. Ahogyan azt a Fétv. jogalkotói indokolása is rögzíti, a mezőgazdasági célú föld természetéből adódóan alkalmas az „osztott” használatra,³⁵⁹ amelyből következően konszenzuson alapuló használati viszonyok mellett valamennyi tulajdonostárs a saját maga által használt ingatlanrész vonatkozásában önállóan tudja rendezni a kérdéseket. Anomáliák a használati rend módosítása, vagy a közös tulajdon képező ingatlan természeti határvonalainak módosítása esetén merülhetnek fel, hiszen a határmezsgyék elmozdításával egyidejűleg a mezei leltárral való elszámolás kérdése is felmerülhet.³⁶⁰

³⁵⁸ Menyhárd Attila: A közös tulajdon fogalma, In Gárdos Péter – Vékás Lajos: Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Wolters Kluwer, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás.

³⁵⁹ 2013. évi CCXII. törvény 70. § jogalkotói indokolása: „Mivel a föld a természetéből eredően alkalmas az osztott használatra, így a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseikhez képest a (...) Fétv. speciális szabályt tartalmaz, amely szerint a tulajdonostársak mindegyike a saját tulajdoni hányadának megfelelő terület használatára jogosult a közös tulajdonban álló föld területéből. Ehhez azonban szükséges a tulajdonostársak megállapodása arra nézve, hogy a közös tulajdonban álló földön belül az egyes tulajdonostársak tulajdoni hányadának megfelelő területek földrajzilag hol helyezkednek el: Ennek a megállapodásnak a neve használati rend. (...)”

³⁶⁰ Árvai Gergő: Gondolatok a mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek természetbeni megosztással történő megszüntetéséről, In: Gazdaság és Jog, 2024/3-4. szám, 43-51. pp. [Továbbiakban: Árvai, 2024a].

IV.1.1.2. A rendelkezési jog, valamint a tulajdonostársat megillető hatalmasságok rendszere

A tulajdonközösség belső és külső kötelmi jogi viszonyrendszerét egyidejűleg érintheti a tulajdonostársat megillető, saját tulajdoni hányada feletti rendelkezési részjogosítvány gyakorlása. A kifejtettek szerint közös tulajdon esetén valamennyi tulajdonostárs rendelkezik a tulajdonjog összes részjogosítványával, ennek megfelelően pedig a tulajdonostárs saját tulajdoni illetőségét önállóan elidegenítheti, megterhelheti, továbbá a birtoklási és használati jogosítványok gyakorlását átengedheti akár másik tulajdonostárs, akár tulajdonközösségen kívüli harmadik személy részére. Ehhez nem szükséges a tulajdonostársak engedélye vagy jóváhagyása, mindazonáltal a Ptk. szerint a tulajdonostársakat törvényi elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg. Ezen törvényi hatalmasságok a tulajdonostárs rendelkezési jogának korlátjaként értelmezhetőek, hiszen a szerződéskötési szabadság körében a szerződő fél kiválasztásának jogát korlátozhatják. *„Azokban a helyzetekben, amelyekben a tulajdonos a saját tulajdonjogát vagy annak valamely részjogosítványát mások zavarása nélkül nem tudja gyakorolni, szükségképpen keletkezik kollízió a két tulajdonjog között. Ez a kollízió a szabályozás és a gyakorlat szintjén feloldható (joggal való visszaélés, szolgálat, a más dolgának igénybe vételére való jog, közös tulajdonnal kapcsolatos jogok stb.), de csak az egyik fél tulajdonjogának sérelmével.”*³⁶¹ A polgári jog általános szabályai szerint az előjogok megsértése nem eredményezi az adásvételi, haszonbérleti, illetve bérleti szerződés érvénytelenségét, mindazonáltal a hatalmasság jogosultjával, azaz azon tulajdonostárssal szemben, aki jogával élni kívánt volna, az ügylet relatív hatálytalansága válik megállapíthatóvá. Tekintettel a mezőgazdasági célú földek speciális jogtárgyi mivoltára, a Ptk. és a Földforgalmi törvény viszonylatában a *lex specialis derogat legi generali* elv érvényesül, ezért a Földforgalmi törvényben rögzített, mezőgazdasági célú földekre vonatkozó törvényi elővásárlási és előhaszonbérleti jogok prioritást élveznek a Ptk.-ban rögzített hatalmasságokhoz képest. A földforgalmi szabályok folyamatos és bővülő komplexitásának egyik eredménye, hogy a Ptk. alkalmazása mezőgazdasági célú földek tulajdonjogának átruházása esetén egyre szűkülő körben, csupán hézagpótló, illetve kiegészítő jelleggel történhet.

³⁶¹ Menyhárd, 2002, 13. p.

A tulajdonostársi elővásárlási jog kapcsán maga a Ptk. deklarálja, miszerint „*a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.*”³⁶² Ebből következik, hogy a Földforgalmi törvény elővásárlási jogi struktúrája alkalmazandó elsődlegesen mezőgazdasági célú földek esetén, szemben a Ptk. rendelkezéseivel. Az általános földbirtok-politikai célkitűzésekre tekintettel a tulajdonostárs előkelő elővásárlási ranghelye a Földforgalmi törvényben is leképeződik, miszerint az államot megillető ranghely után rögvest a tulajdonostársi ranghely következik. Ezen elővásárlási ranghely érvényesítésének két további objektív feltételeként jelenik meg a tulajdonostárs földművesi minőségének megléte, valamint az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve fennálló tulajdoni hányad.³⁶³ A jogalkotó ezen rendelkezésekkel a visszaélésszerű joggyakorlást, valamint a spekulatív célú földszerzéseket kívánja megakadályozni.³⁶⁴ A közös tulajdont képező ingatlan csekélyebb mértékű eszmei hányadainak megvásárlása mögött gyakran nem a tényleges földhasználati célzat, hanem a későbbiekben a tulajdonostársi minőségből eredően gyakorolható hatalmasság, a kedvező elővásárlási (vagy éppen előhaszonbérleti) pozíció biztosításának reménye húzódik meg, visszautalva a „**III.4.4. A spekulatív célú földszerzések kérdései közös tulajdon esetén**” című alpontban kifejtettekre, mindez a Kúria eseti döntéseiben is lekövethető.³⁶⁵ A Ptk. általános szabályaira visszatérve, a törvényi rendelkezésekkel a jogalkalmazási gyakorlat összhangban áll, miszerint: „*Közös tulajdonban álló termőföld értékesítése esetén a tulajdonostársat nem illeti meg a Ptk. szerinti elővásárlási jog. Elővásárlási jog csak a földműves tulajdonostársat illeti meg, amire más elővásárlásra jogosultakkal szemben akkor is hivatkozhat, ha az adásvételi szerződésben vevőként szerepel.*”³⁶⁶

A hatályos szabályozás előzményeként kiemelés érdemel, miszerint a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog értelmezése során érdekes joggyakorlati anomáliák merültek fel a

³⁶² 2013. évi V. törvény 5:81. § (4) bekezdés - A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

³⁶³ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés - A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének eladása esetében az (1) bekezdés b)–e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi az adásvételi szerződés megkötésekor legalább 3 éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves tulajdonostárs. Házastársi közös vagyon megszüntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a közös vagyonba tartozó ingatlanrész az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársának tulajdonát képezte.

³⁶⁴ Árvai, 2023a, 26-28. pp.

³⁶⁵ Kúria Kfv.II.37.134/2020/5. és Kfv.II.37.594/2017/4. számú határozatai.

³⁶⁶ BH2018. 112.

Földforgalmi törvény hatálybalépését követően,³⁶⁷ amelyet végül a Kúria jogértelmezése,³⁶⁸ valamint a Földforgalmi törvény rendelkezéseinek módosítása oldott fel.³⁶⁹ A törvény korábbi rendelkezései szerint az elővásárlási jog csak harmadik személy javára történő eladás esetén illette meg a földműves tulajdonostársat, jelenleg azonban bárki részére történő értékesítés esetén gyakorolható a tulajdonostársi hatalmasság. A kapcsolódó jogalkalmazási kérdést a Kúria az alábbiak szerint értékelte: „*a földforgalmi törvény által szabályozott jogviszonyban tulajdonostársnak tulajdonostárssal szemben nincs elővásárlási joga. Amennyiben a vevő és az elővásárlásra jogosult is tulajdonostársak, akkor köztük az elővásárlás sorrendjét az Fftv. 18. § (3) és (4) bekezdései döntenek el. Ha egyikük esetében sem jelölhető meg az Fftv. 18. § (4) bekezdése szerinti ranghely, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv a törvényben meghatározott módon hoz döntést abban a tekintetben, hogy közülük kivel hagyja jóvá az adásvételi szerződés megkötését.*”³⁷⁰ A jogalkotói indokolás szerint³⁷¹ a földműves tulajdonostárs elővásárlási ranghelyét érintő módosítás célja a tulajdonközösségek megszüntetésének közvetett elősegítése volt.

Az elővásárlási ranghely szükségképpen a tulajdonostársak létszámának csökkenését segítheti elő anélkül, hogy a tulajdonközösség megszüntetésére szolgáló bármely külön eljárás megindítására lenne szükség. Ahogyan arra Olajos István kapcsolódó tanulmányában rámutatott, jogértelmezési feszültségek a „*közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel*” vonatkozásában is felmerültek.³⁷² Napjainkban a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel értelmezése egységesnek tekinthető a jogalkalmazásban, miszerint ezen ügyletek lényege, hogy a korábban közös tulajdont képező dolog tulajdonostársainak száma egyetlen főre csökken egyetlen jogi mozzanattal, azaz egyetlen adásvételi szerződés hatálybalépésével és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel. Dogmatikai értelemben a

³⁶⁷ Lásd: a Kúria Kfv.III.37.232/2015/7., Kfv.II.37.471/2015/5. és Kfv.III.37.079/2015/8. számú határozatai.

³⁶⁸ BH 2018. 112., BH 2018. 185., BH 2019. 51.

³⁶⁹ Hegyes Péter: A földforgalmi törvény a gyakorlatban – avagy az utolsó öt oldal, In: Gellén Kára (szerk.): Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára Szeged, Jurisperitus Kiadó, 2017, 119-120. pp.

³⁷⁰ BH2021. 242.

³⁷¹ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdésének jogalkotói indokolása szerint: A jogalkalmazás során problémát jelent, hogy a földműves tulajdonostársat csak abban az esetben illeti meg az államot követő ranghelyen az elővásárlási jog, ha az eladó kívülálló, harmadik személynek kívánja értékesíteni a földet, és a tulajdonostárs elővásárlásra jogosultként szeretné megszerezni az ingatlant. A javasolt szabályozás egyértelműsíti azt a helyzetet, amikor a szerződés szerinti vevő tulajdonostárs. A 3 éves tulajdonlás előírása a visszaélések kizárását szolgálja.

A módosítással a jogalkotó támogatni kívánja az osztatlan közös tulajdonban álló földek esetében a tulajdonostárs általi szerzést és ezáltal közvetetten a közös tulajdon megszüntetését.

³⁷² Olajos István: Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása, különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, In: Agrár- és Környezetjog, 2017/23. szám, 109-112. pp.

tulajdonjog eszmei hányadai egyetlen kézben egyesülnek, a tulajdonjog eszmei hányadai ezzel összeforrnak, így nem csupán azok töredezettsége, hanem maga a tulajdonközösség is megszűnik. A közös tulajdon felszámolásához kapcsolódó jogalkotói célkitűzésekre tekintettel ezen ügyleteket a Földforgalmi törvény azon kedvezményrel segíti, miszerint ilyenkor nem áll fenn elővásárlási jog.³⁷³ A rendelkezési részjogosítvány gyakorlása mezőgazdasági célú földek esetén jóval korlátozottabb, mint más jogtárgyak esetén. Ennek körében értékelhető, hogy a törvényi elővásárlási jogok megsértésének szankciója is jóval szigorúbb a Földforgalmi törvény alapján, mint a Ptk. esetében, hiszen a törvény jogkövetkezményként a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyásának megtagadását jelöli ki. A bírói gyakorlat az elővásárlási jog gyakorlásának lehetőségét - dogmatikailag helyesen- szigorúan az adásvétel jogcíméhez köti, miszerint: „*közös tulajdonban álló föld hagyatéki vagyona tartozó tulajdoni hányadának az átruházása tárgyában a hagyatéki hitelezővel hagyatéki eljárásban kötött egyezség nem adásvétel, ezért a földműves tulajdonostársat elővásárlási jog nem illeti meg.*”³⁷⁴

A polgári jog általános szabályaira visszautalva a jogalkotói koncepció egybeesik a Ptk. és a Földforgalmi törvény esetén, miszerint a tulajdonközösség egységére tekintettel a tulajdonostárs tulajdoni hányadára vonatkozó előjog nem csupán a tulajdonszerzés esetén, hanem a használati jogosultság megszerzésének körében is fennáll. A felek konszenzus alapján dönthetnek egy többlethasználati megállapodást kötnek egymással. Amennyiben a tulajdonostárs harmadik személynek kívánja átengedni illetőségének használatát, a Földforgalmi törvény a földműves tulajdonostárs számára kedvező előhaszonbérleti ranghelyet biztosít.³⁷⁵ Amennyiben a tulajdonostárs a hirdetményi közzététel ideje alatt él ezen előhaszonbérleti jogával és megszerzi a földhasználat jogát, úgy a Fétv. rendelkezései szerint a haszonbérleti szerződést többlethasználati megállapodásként szükséges értékelni.³⁷⁶

³⁷³ 2013. évi CXXII. törvény 20. § (1) bekezdés b) pont - Elővásárlási jog nem áll fenn az adott földben legalább három éve tulajdonrészrel rendelkező vevő által kötött, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel esetén.

³⁷⁴ BH2018. 337.

³⁷⁵ 2013. évi CXXII. törvény 46. § (2) bekezdés - A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének megfelelő terület harmadik személy javára történő haszonbérbe adása esetén az (1) bekezdés b) – g) pontjában meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat – az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs.

³⁷⁶ 2013. évi CXXII. törvény 70. § (5) bekezdés - A tulajdonostársak között többlethasználati megállapodás jön létre a haszonbérleti szerződés szerinti tartalommal akkor is, ha a tulajdonostárs részéről a Földforgalmi törvény 46. § (2) bekezdése vagy a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog gyakorlására kerül sor.

IV.1.1.3. Egy különös részjogosítvány: a tulajdonközösség megszüntetéséhez való jog

A rendelkezési részjogosítványból eredeztethető a közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő elidegeníthetetlen alanyi jogosultság is. A Ptk. *expressis verbis* deklarálja, miszerint a tulajdonközösség megszüntetéséhez fűződő jogról való lemondás semmis.³⁷⁷ Menyhárd Attila gondolatait idézve, ezen jogosultsághoz alkotmányos garanciák is köthetők: „Az Alkotmánybíróság a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó egyes szabályai, valamint a szolgalmi kapcsolaton foglalkozott ilyen helyzetekkel, mindkét esetben elutasítva az alkotmányellenesség megállapítására irányuló indítványt. A közös tulajdon kapcsán a közös tulajdon megszüntetésére irányuló korlátozhatatlan jogot, továbbá a tulajdonostársak sérelmes határozatának megtámadására irányuló jogot tekintette az Alkotmánybíróság garanciának arra, hogy a jogközösség a tulajdonjog alkotmányos biztosításának elvei szerint áll fenn és működik, a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései tehát éppen „garanciális jelentőségűek és jogvédelmi funkciót töltenek be.”³⁷⁸ A polgári jog általános szabályai szerint a tulajdonközösség megszüntetése csak „belülről” indulhat, tulajdonosi elhatározás alapján, a tulajdonostársak megegyezésének hiányában pedig a bíróságtól követelhető a megszüntetés. Mezőgazdasági célú földek esetén a polgári jogi szabályok alkalmazása nem kizárt, azonban az egyes eljárások (úgy mint az OKTM eljárások, vagy éppen a Foktftv. szerinti eljárások) egymástól jelentősen eltérő attribútumokkal rendelkeznek. A tulajdonközösség megszüntetéséhez fűződő jogelméleti kérdésekkel a doktori értekezés „**V. A tulajdonközösségek megszüntetésének jogelméleti kérdései**” című fejezete foglalkozik, előljáróban azonban kijelenthető, hogy a tulajdonközösség megszüntetéséhez való jog szükségképpen érinti mind a belső, mind pedig a külső viszonyrendszert is, hiszen a tulajdonközösség megszüntetése eredményében a külvilág felé fennálló jogi egységet bonthatja meg. A tulajdonostárs tulajdonközösség megszüntetéséhez fűződő jogának lényegét Menyhárd Attila akként jelölte meg, miszerint: „...a tulajdonostársnak joga van a közös tulajdon megszüntetéséhez, de a közös tulajdon fenntartásához nincs”.³⁷⁹ Véleményem szerint a hivatkozott megállapítás mezőgazdasági célú földek esetén némileg

³⁷⁷ 2013. évi V. törvény 5:83. §.

³⁷⁸ Menyhárd, 2002, 13. p.

³⁷⁹ A Kúria által „A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos bírói gyakorlat” vizsgálatára felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye. 2014.El.II.JGY.1/2. szám, 18. p., Forrás: https://kuria-birosag.hu/sites/default/files/joggyak/jgy_kozos_tulajdon_osszefoglalo_orosza.pdf (Letöltés ideje: 2024.07.19.). [Továbbiakban: Kúria, 2014].

vitatható, amelynek kifejtése a „**V.1. A tulajdonközösség megszüntetése: végrehajtandó állami feladat vagy tulajdonosi (szabad) akaratelhatározás?**” című alpontban történik.

IV.1.1.4. A külső viszonyrendszer

A külső viszonyrendszer jogelméleti alapja a tulajdonjog tárgyának védelmével összefüggésben értelmezhető. Kolosváry Bálint munkáját idézve: „(...) *elfogadva nevezetesen a mai jog álláspontját és a tulajdonközösség kifelé való jogi egységének gondolatát mindenik tulajdonostársnak megadja a jogot, hogy harmadik személy ellenében a közös tulajdon tárgyának egészére, tehát a saját eszmei hányadát meghaladó részére is érvényesíthesse a tulajdonból folyó követeléseket. (...). Ha azonban arról van szó, hogy harmadik személy, mint birtokos, a közös tulajdon tárgyát képező dolgot adja ki: úgy a tulajdonostárs követelése csak az összes tulajdonostársak közös birtokába való bocsátásra irányulhat. A közös tulajdon jogi egysége így a belőle fakadó tulajdonkereset oszthatatlanságában jut érvényesülésre.*”³⁸⁰ Hatályos jogunk ehhez illeszkedve rögzíti, hogy a közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.³⁸¹ Amennyiben egy mezőgazdasági célú föld esetén a használati megosztás szerint rendezettek a használati-birtoklási viszonyok, úgy a tulajdonostárs által használt ingatlanrész védelmében önállóan is jogosult fellépni. Mindez szintén megjelenik Kolosváry Bálint munkájában: „*A javaslat másik közös tulajdoni rendelkezése ahhoz a jogéletben igen elterjedt jelenséghez fűződik, mely szerint ingatlanokra vonatkozó közös tulajdon esetén a tulajdonostársak az ingatlant telekkönyvön kívül egymásközt természetben megosztják és azt ténylegesen külön-külön birtokolják. A tulajdonostársak közötti érdekközösség az ilyen természetben megosztott birtoklásnál elhalványul, sőt el is vész s ennek megfelelően mondja ki a javaslat 498. §-a, hogy a tulajdonostársak bármelyike, ha a közös ingatlanok birtoklását természetben megosztották, a maga elkülönített része tekintetében önállóan érvényesítheti a tulajdonból folyó követeléseket.*”³⁸² A külső viszonyrendszer további meghatározó attribútuma a tulajdonostársak külvilág felé fennálló egyetemlegessége.

³⁸⁰ Kolosváry Bálint: A tulajdon általános szabályai a Magyar Magánjogi Törvénykönyv javaslatában, Budapest, 1935, 393. p. [Továbbiakban: Kolosváry, 1935].

³⁸¹ 2013. évi V. törvény 5:82. § - A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

³⁸² Kolosváry, 1935, 393. p.

IV.1.2. Tulajdonközösség mezőgazdasági célú földön

A közös tulajdonról szóló fogalomvizsgálat a Ptk. általános szabályain túl szükségképpen érinti a Földforgalmi törvényt, valamint a Fétv. rendelkezéseit is. Tekintettel arra, hogy a jelen doktori értekezés az „osztatlan közös földtulajdonként” nevesített jelenségre koncentrálna, a vizsgálódás elsődlegesen azon közös tulajdonra képező önálló földrészletekre irányul, amelyekre a Földforgalmi törvény tárgyi hatálya kiterjed.³⁸³ Az „I. Alapvetések” körében kifejtettek szerint a doktori értekezés elsődlegesen a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdonok jogi kérdéseire koncentrálna, így nem képezik sem az erdőnek minősülő területek,³⁸⁴ sem a tanyaként nyilvántartott ingatlanok³⁸⁵ a vizsgálat tárgyát.

A magyar magánjogtörténet lényeges és meghatározó eleme a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdon kérdése. A már hivatkozottak szerint az államalapítás óta a Kárpát-medence természeti-környezeti adottságaiból kifolyólag a földtulajdon és a földhasználat kérdése egyszerre gazdasági, társadalmi, politikai, közigazgatási és államszervezeti szempontból is meghatározó kérdést jelentett. Az 1848-as polgári átalakulást megelőző korszakokból a nemzeti szállásbirtok, az ősiség, a testvéri osztatlanság, majd az Osztrák Polgári Törvénykönyv hatálybalépését követően a hitbizomány jogintézményei mind a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdon fogalmával korrelálnak.³⁸⁶ Tanka Endre már hivatkozott munkája nyomán³⁸⁷ hazánk jelentős termőföldalappal rendelkezik. Distinkciót vonva a mezőgazdasági célú földek, valamint a tulajdonjog más tárgyai (pl.:

³⁸³ 2013. évi CXXII. törvény 2. § (1) - E törvény hatálya kiterjed az ország területén fekvő valamennyi földre. 5. §. 17. pont - mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

³⁸⁴ 2013. évi CXXII. törvény 5. §. 5a. pont - erdőnek minősülő föld: a fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület.

³⁸⁵ 2013. évi CXXII. törvény 5. §. 25. pont - tanya: a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékgeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületrészlet is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel.

³⁸⁶ Hegyes Péter: Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből, In: Homoki-Nagy Mária: (szerk.): FORVM Acta Juridica et Politica Publicationes Doctorandum Juridicorum, Szeged, 2009, 157-158. pp.

³⁸⁷ Tanka – Molnár: 2011, 13. p.

lakóingatlan, gazdasági társaságban fennálló üzletrész, stb.) között, a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek keletkezése fő szabály szerint speciális körülményekre vezethető vissza. Andréka Tamás előadásában *tulajdonosi kényszerközösségként* nevesítette az „osztatlan közös földtulajdon” jelenségét, miszerint „*a termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyen egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló tagok jogosultak a tulajdonrészük használatára a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek megsértése nélkül.*”³⁸⁸ A tulajdonosi kényszerközösség elnevezés helytálló azon tekintetben, miszerint a tulajdonközösség legnagyobb része a törvény erejénél fogva jött létre, nem pedig tulajdonosi szabad elhatározás mentén.

IV.1.3. Az „osztatlan” jelző használatáról

Tekintettel a köznyelvben „osztatlan közös földtulajdonként” ismert elnevezésre, az „osztatlan” jelző értelmezése megkerülhetetlen. A korábban már kifejtett álláspontomat fenntartva, az „osztatlan” jelzőt axiómának tartom a közös tulajdon Ptk.-ban rögzített fogalmából levezethetően. Az osztatlanság ténye a közös tulajdon szükségképpen fogalmi eleme, hiszen a polgári jog már hivatkozott szabályaiból egyértelműen következik, hogy a tulajdonostársak az adott dolgot osztatlanul tulajdonolják, eszmei hányadaik szerinti mértékben. Ha a tulajdonostársak élnek a Ptk. rögzített, közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő jogukkal és a tulajdonjog tárgyát megosztják a vonatkozó eszmei hányadoknak megfelelően, úgy önálló dolgok jönnének létre, amelyek egy-egy személy különálló és kizárólagos tulajdonát képezik, tehát ezen időponttól kezdve már nem létezik közös tulajdon. *Argumentum a contrario*, fogalmilag kizárt az „osztott közös tulajdon” létrejötte. Jóllehet, ha a dolog használati és birtoklási viszonyai térben vagy éppen időben megosztásra is kerülnek, ez egy kötelmi jellegű vonatkozás, azonban dogmatikailag nem jelenti magának a tulajdonközösségnek az osztottságát is. Világhy Miklós munkáját idézve: „... *A tulajdonostársak tulajdonjoga egynemű, tehát minden tulajdonostárs joga kiterjed az egész közös dologra és annak minden vonatkozására, de csak meghatározott hányad erejéig, tehát csak a többiek jogának sérelme nélkül. Nem a dolog van megosztva a tulajdonostársak között, hanem csak a dologra vonatkozó tulajdonjog. Tulajdonjogát az őt megillető részben*

³⁸⁸ Andréka Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról, előadás a „Hatalmas birtokrendezés jön a magyar földeken” című konferencián, 2021. február 18., Portfolio Agrár Klub. [Továbbiakban: Andréka, 2021].

mindegyik tulajdonostárs az egész dologra nézve gyakorolhatja (condominium pro partibus indivisis). Ettől eltérő eset az, ha a dolgot többen természetben, fizikailag megosztják egymás között (pl.: egy mázsa búzát a három tulajdonostárs három egyenlő részre oszt). Ilyen esetekben már nem közös tulajdonról, tulajdonközösségről van szó, hanem a kiadott rész mindegyiknek külön tulajdona.”³⁸⁹ Álláspontom szerint az osztatlan jelző használatának történeti oka a részarány-földkiadás eredményeként létrejött tulajdonközösségekhez köthető. Tekintettel arra, hogy hosszú éveken keresztül az OKTM eljárások biztosították a „nagy közösből való kimérés” lehetőségét, azaz a kérelmező tulajdonostárs földtulajdoni illetőségének 1/1 tulajdoni hányad szerinti manifesztációját, így a természetbeni megosztás előtt álló ingatlanok szükségképpen megkapták az osztatlan, vagy talán helyesebben: „megosztására váró” jelzőt. Mindez nem csupán a köznyelvben, hanem a jogalkotásban is megjelent, hiszen a rendszerváltozás óta számos földjogi tárgyú törvény használja a kifejezést,³⁹⁰ szükségképpen a jogalkalmazásban is megjelenik.

IV.1.3.1. A közös tulajdont képező föld kötött tulajdoni jellege

Meglátásom szerint a mezőgazdasági célú földek fennálló közös tulajdoni jelleg bizonyos értelemben kötött tulajdoni formának tekinthető, amely a tulajdonostársakat megillető tulajdonosi részjogosítványok gyakorlása körében értelmezhető. A jogszabályi előírások fő szabály szerint nem tartalmazznak olyan megkötéseket, amely alapján *expressis verbis* klasszikus kötött tulajdoni jellegről lehetne értekezni (pl.: nincs szükség a tulajdonostárs előzetes jóváhagyására a saját tulajdoni illetősége elidegenítése, illetve megterhelése esetén), azonban a földeken fennálló tulajdonközösségek gyakorlati mozzanataiban mégis azonosítható egyfajta kötöttség. Jóllehet, jelenlegi jogrendszerünk csak egyetlen és kizárólagos közös tulajdont ismer, mindazonáltal a régi magánjogunkat vizsgálva a kötött tulajdon több formája is fellelhető. Ahogyan Tikász Attila munkájában rámutat: „*A régi jog többféle kötött tulajdoni formát ismert, pl. egyházi javak ún. holtkézi törvény, a koronajavak tulajdonjoga, hitbizomány és a hozzá hasonló jogintézmények, illetve a városi polgárok tulajdonjoga.*”³⁹¹

³⁸⁹ Világhy– Eörsi, 1965, 350. p.

³⁹⁰ Például: 1993. évi II. törvény, 2013. évi CCXII. törvény, 2020. évi LXXI. törvény.

³⁹¹ Tikász, 2004, 3. p.

A közös tulajdoni kötöttség eredője a tulajdonostársak között fennálló, belső kötelmi viszonyrendszerben keresendő. Ezen kötöttség lényege akként ragadható meg, hogy amíg a jogosult földtulajdoni illetősége 1/1 tulajdoni hányad szerinti kizárólagos tulajdont képező, önálló földrészlet formájában jelenik meg, úgy mind a használati, birtoklási, valamint rendelkezési részjogosítvány szabadon gyakorolható, önálló akaratelhatározás szerint, korlátozásként a doktori értekezés **„III.3.1. A tulajdonszerzésre vonatkozó közérdekű korlátozások, feltételek és tilalomfák rendszere”** alpontjában kifejtett, általános közérdekű korlátozások jelennek meg. Ezzel szemben közös tulajdon esetén valamennyi tulajdonosi részjogosítvány gyakorlását befolyásolja, köti a tulajdonközösség. Figyelemmel arra, hogy a birtoklási és használati viszonyok rendezése csak a többi tulajdonostárssal egyetértésben, valamint a Ptk., a Földforgalmi törvény, valamint a Fétv. kógens rendelkezéseinek betartása mellett történhet, továbbá a rendelkezési részjogosítványt érinti a **„IV.1.1.1. A tulajdonostársak belső viszonyrendszere”** alpontban megjelölt tulajdonostársi hatalmasságok rendszere, a tulajdon formájának relatív kötöttsége kétségkívül azonosítható. A közös földtulajdon kötöttségének további zálogát jelenítheti meg a soron következő alpontokban megjelölt, olykor irreálisan magas tulajdonosi létszám, valamint az ingatlan-kataszter rendezetlenségéből fakadó ismeretlen, illetőleg beazonosíthatatlan tulajdonostársak körülménye, akik sokszor akaratukon kívül akadályozzák a többi tulajdonostárs rendeltetésszerű joggyakorlását.

A kötöttség további különleges formáját jelenítik meg a Foktftv. 2023. január 1. napjától alkalmazandó törvényes öröklésre vonatkozó előírásai, hiszen a kógens rendelkezések nyomán kötelezően megszüntetendő közös tulajdon kétségkívül a rendelkezési részjogosítvány gyakorlásának korlátozását, egyben a tulajdonjog kötöttségét eredményezi, amelyről a doktori értekezés **„V.5.5. A közös tulajdon jövőbeni megszüntetése: a törvényes öröklés esete”** című egysége rendelkezik. Az egyes birtokpolitikai célkitűzések megvalósítása szükségképpen érintheti a jogosult rendelkezési jogát, Kurucz Mihály gondolatai nyomán: *„Összegzésül fel kell hívnunk tehát a figyelmet arra, hogy a családi birtokra, a haditelekre, és a vitézi telekre, a családi hitbizományra az örökösök úgy szerezhettek tulajdonjogot, hogy abban kezdettől és folytonosan, azaz a földtulajdon*

megszerzésétől a tulajdonos haláláig tartóan végig benne volt a szabad rendelkezési jog visszatartása (ius deductum).”³⁹²

A tulajdon kötöttsége alóli markáns kivételként azonosítható a tulajdonközösség megszüntetéshez való elidegeníthetetlen jogosultság, amely azonban diverzifikáltan jelenik meg, hiszen polgári jog szabályai szerint megszüntetési eljárások körülményesek lehetnek, OKTM eljárás megindítására már nincs jogszabályi lehetőség, a Foktftv.-hez kapcsolódó eljárások új irányainak alkalmazása pedig még korai szakaszban jár. A megszüntetés jogelméleti vonatkozásait az értekezés **„V. A tulajdonközösség megszüntetésének jogelméleti kérdései”** című fejezete vizsgálja.

³⁹² Kurucz Mihály: Gondolatok a különös magyar földöröklési rendszerekről, In: Közjegyzők Közlönye, 2018/5., 10. p. [Továbbiakban: Kurucz, 2018].

IV.2. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek létrejötte

A mezőgazdasági célú földeken létrejött tulajdonközösségek kialakulásának két tipikus kútfője van. Jóllehet, a jelenleg hatályos földforgalmi szabályaink értelmében mezőgazdasági célú földön számos jogcím szerint létrejöhet közös tulajdon (pl.: adásvétel, ajándékozás, csere, stb.), mindezt a Földforgalmi törvény szabályai kifejezetten lehetővé teszik.³⁹³ Az országos jelenséget, valamint a kapcsolódó számadatokat vizsgálva megállapítható, hogy a részarány-földkiadás, valamint a törvényes öröklés jogcíme szerinti kialakulás a legtipikusabb.³⁹⁴ Visszautalva Andréka Tamás gondolataira, mind a részarány-földkiadás, mind a törvényes öröklés esetén a tulajdonközösség létrejötte nem a felek kifejezett, szándékolt akaratán, hanem a törvény kötelező erővel bíró rendelkezésein alapszik, amelyre tekintettel – bizonyos meghagyásokkal – a tulajdonosi kényszerközösségként való aposztrofálás helytállóan mutatkozik. Egy adott tulajdonközösség létrejöttének jogcíme fő szabály szerint nincs kihatással annak jogi természetére, hiszen hatályos jogunk csak egyetlen „típusú” közös tulajdont ismer, nevezetesen azt, amelyet a Ptk. szabályai rögzítenek. Mindebből következik, hogy az adott tulajdonostárs tulajdonszerzésének körülményei, annak jogcíme irreleváns a tulajdonostársat megillető jogok és kötelezettségek vonatkozásában. (E tekintetben némileg kivételt képeztek a részarány-kiadás eredményeként létrejött közös tulajdonok, hiszen a törvény az OKTM eljárások lefolytatását ezen földrészletek tulajdonosai számára biztosította, ezzel szemben a Foktftv. szerinti eljárások tulajdonszerzési jogcímtől függetlenül lefolytathatók.) A tulajdonszerzési jogcímeik kapcsán megjegyzendő, hogy egy adott tulajdonközösség létrejötte ugyan egyetlen mozzanattal valósul meg (szükségképpen amint legalább két tulajdonosa lesz a dolognak), azonban az idő előrehaladtával a tulajdonostársak létszáma növekedhet, valamint az egyes tulajdonszerzési jogcímeik egymástól eltérhetnek.

„Véleményem szerint a Foktftv. által meghatározott megszüntetési lehetőségek alkalmazásának jogelméleti anomáliája lehet az osztatlan közös tulajdonban álló földrészletek keletkezésének háttere. Ennek vizsgálata során érdemi különbséget kell tenni a tekintetben, hogy az adott földrészleten fennálló tulajdonközösség létrejötte milyen tulajdonszerzési jogcímeihez köthető. Feltételezésem szerint az eszmei hányad megszerzésének jogcíme meghatározza (vagy meghatározhatja) az osztatlan közös tulajdon

³⁹³ Lásd bővebben: 2013. évi CXXII. törvény 19. § (6) bekezdés.

³⁹⁴ Andréka, 2021.

felszámolására vonatkozó, a tulajdonostársak által alkalmazni kívánt eszközrendszert. A szerződésen alapuló tulajdonjog-átruházás esetén (pl.: adásvétel, ajándékozás) keletkező tulajdonközösség (pl.: többen a vevői vagy megajándékozotti pozícióban ugyanazon földrészlet vonatkozásában) a felek szándékolt akarata szerint jön létre, amely feltételezi, hogy a jogügylet tárgyát képező ingatlan későbbi birtoklása, használata, hasznosítása vagy az a feletti rendelkezési jog gyakorlása is a felek szándékolt akarata szerint alakítható. Ha pedig a tulajdonközösség az akaratuk szerint jött létre, úgy vélelmezhetően a jogalkotó által kínált lehetőségekből is saját akaratelhatározásuk szerint fognak választani, ha egyáltalán élni akarnak a megszüntetéssel.”³⁹⁵

Az „osztatlan” közös földtulajdonként ismert országos mértékű jelenség kialakulásának eredője a már említett két jogcím, azaz a részarány-földkiadás, valamint törvényes öröklés. A doktori értekezés soron következő pontjaiban ezen tulajdonszerzési jogcímek vizsgálatára, a tulajdonszerzések körülményeinek, valamint az egyes dogmatikai anomáliák bemutatására törekszem. Az „**I. Alapvetések**” körében deklaráltak szerint az értekezésnek nem célja mélyreható, statisztikai adatsorokra vonatkozó elemzéseket lefolytatni a magyar birtokstruktúrában bekövetkezett változásokat érintően, mindazonáltal a tárgykör teljes kontextusban való értelmezéséhez elengedhetetlen a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek létrejöttét érintőlegesen áttekinteni. A kialakulás előzménytörténetének vizsgálata kettős célt szolgál, amely egyrészt a tulajdonközösségek megszüntetésének háttéranyagát jelöli ki, másrészt pedig megfontoltabb szabályozásra sarkallhatja a jogalkotót azon tulajdonszerzési jogcímek vonatkozásában, amelyek a jövőben a birtokelaprózódások anomáliájára negatív hatást gyakorolhatnak.

IV.2.1. A részarány-földkiadás útján létrejött tulajdonközösségekről

A részarány-földkiadás jogcím szerinti földtulajdonszerzések tárgykörének vizsgálatát rendszerváltozás időszakától szükséges indítani, a földkiadások egyes lényegi mozzanatainak megértéséhez feltétlenül indokolt egy rövid történeti visszatekintés. A keleti blokk felbomlását követően több országban is napirendre került a földtulajdoni reparáció

³⁹⁵ Árvai Gergő: A magyar földtulajdoni viszonyok rendezésének szükségessége egy versenyképesebb agráriumért, In: Gellén, Klára (szerk.): Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 4., Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2023, 12-13. pp.

kérdése,³⁹⁶ a magyar megoldás sajátos volt több tekintetben is. A magyar földtulajdoni viszonyok rendezése kárpótlás, valamint részarány-földkiadás jogcímei szerint történt, amelyek egyik gyakorlati következményeként a már kifejtettek szerint a birtokstruktúra jelentős mértékben felaprózódott. Az elmúlt időszak tapasztalataiból egyre gyakoribb azon általános vélekedés, hogy agrárgazdaságtani szempontból a földtulajdonosi és földhasználói kört ilyen mértékű egymástól való elválasztása nem volt átgondolt jogalkotói lépés, amely a jelenkori magyar birtokszerkezet eredője.

A részarány-földkiadás jogcímén történő földtulajdonszerzés jogszabályi háttérét az Fkbt. teremtette meg. Fő szabály szerint azon személyek voltak földkiadás jogcím szerint tulajdonszerzésre jogosultak, akik, illetőleg akik felmenői valamely mezőgazdasági termelészövetkezetbe – jellemzően nem önszántukból – „bevitték” földjeiket,³⁹⁷ amelyen a szövetkezetnek „tulajdonjogi jellegű földhasználati joga keletkezett.”³⁹⁸ Ahogyan egy időben jóval később kelt kúriai döntés is rámutat, a tulajdonjog lényegi tartalma a földbevitellel érdemben kiüresedett: „(...) a mezőgazdasági szövetkezeti tagot a külön jogszabály szerint földbeviteli kötelezettség terhelte, a bevitt föld a szövetkezet közös használatába került, a tag tulajdonjoga azonban - mértékének, minőségének és fekvésének megfelelő részarányként – fennmaradt. (...) A tulajdonjog a szövetkezetbe való belépéssel nem szűnt ugyan meg, azonban a részarány-tulajdon már nem a bevitt földhöz kapcsolódott, hanem eszmei tulajdoni hányadként jelent meg, fizikailag elvált a bevitt földtől. A tulajdonjog minden részjogosítványa „kiüresedett”, a Ptk. 112. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezési jog – birtoklás, használat joga, a dolog biztosítékul adása, más módon megterhelése, tulajdonjog átruházása – a részarány-tulajdonost nem illette meg.”³⁹⁹ A mezőgazdasági termelészövetkezetbe történő földbevitellel⁴⁰⁰ egyidejűleg megkezdődött a nagyüzemi táblák kialakítása, később a rekultiváció is, ahogyan Bobvos Pál tanulmányában kifejti: „1956-ot követően az átszervezés egyik jelentős jogi eszköze a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról szóló 1959. évi 24. számú törvényerejű rendelet volt. E szerint a nagyüzemi táblák kialakítása két módon történhetett: az önkéntes földcsere és a földrendezés útján. (...) Tehát az egész földrendezési eljárás az

³⁹⁶ Burgerné Gimes, 2003, 819-832. pp.

³⁹⁷ Bobvos Pál: A mezőgazdasági termelészövetkezeti tagok földbeviteli kötelezettsége, In: FORVM Acta Universitatis Szegediensis: Acta Juridica et Politica, Szeged, 1990, 1-23. pp.

³⁹⁸ Bobvos-Hegyes, 2019, 20. p.

³⁹⁹ BH2013. 342.

⁴⁰⁰ Tóth Lajos: Agrárviszonyaink jogi szabályozása és átalakítása 1957-1967 között, In: Tóth Károly (szerk.): Agrárjogi tanulmányok, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2005, 33-50. pp.

engedélyezéstől a jogerős határozatok meghozataláig államigazgatási hatáskörben folyt le, bírói jogorvoslat mellőzésével.”⁴⁰¹ A termelőszövetkezeti átalakuláshoz kapcsolódóan Romány Pál munkájában rámutat, miszerint: „Az 1958-1961 között végbement kollektivizálás, az ún. szocialista átszervezés kezdetben nem érintette a termőföld tulajdonját, „csupán” a belépő gazdálkodó rendelkezési joga alakult át a tagsága révén közös használatba került földje fölé.”⁴⁰² Mindennek fontos magánjogi mozzanata volt a mezőgazdasági termelőszövetkezetbe bevitt földek „anonimizálódása” is, hiszen a korábbi természetbeni határok, eredeti birtoktagok elhelyezkedése, valamint azok „elnevezése”, azaz a korábbi helyrajzi számok lassanként az idők homályába veszttek, a rendelkezésre álló adatokból csupán a bevitt föld mértéke volt megállapítható.

Később a földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény megteremtette a termelőszövetkezetek földtulajdonszerzési lehetőséget, végül 1989-re a szövetkezi tulajdon vált meghatározóvá,⁴⁰³ a termelőszövetkezeti tulajdonjog témakörét Seres Imre dolgozta fel monográfiájában.⁴⁰⁴ „Az 1967. évi IV. tv. és az 1987. évi I. tv. intézményesítette a földtulajdonos tulajdonjogának az örökléssel történő, kötelező megváltási árral ellentételezett kényszerű elvonását, és a földtulajdon ún. szövetkezeti részarány-földtulajdonná való átalakítását. (...) A részarány-föld tulajdon föld nélküli hozadéki értéktulajdon, tulajdonosi rendelkezési jogok nélkül, amely egy korlátozott szűk alanyi kör, a földhasználó szövetkezet tagjai által a törvényes öröklés szabályai szerint örökölhető maradt, de csak a törvényes öröklés szabályai szerint, a végintézkedésen alapuló öröklés kizárt volt.”⁴⁰⁵

A rendszerváltozást követően heves politikai viták övezték a földtulajdoni viszonyok reparációjának, illetőleg átalakításának kérdést,⁴⁰⁶ amelynek szükségképpen megvoltak a

⁴⁰¹ Bobvos, 1998, 6-7. pp.

⁴⁰² Romány Pál: Földbirtok-politika és földtulajdon Magyarországon, In: Magyar Tudomány 2005/1, 100. p.

⁴⁰³ Figyelemreméltó, ahogyan Romány Pál már hivatkozott munkájában meghatározza az 1967. évi IV. törvény jelentőségét: „Az 1967. évi ún. földmegváltási törvény nyomán a parasztság tradicionális kapcsolata a termőfölddel megszakadt, a föld vagyonygyűjtési funkciója, ingatlan volta füstbe ment. (Negyedszázad múlva – a 90-es évek elején – ezt betetőzte a „kárptlási jegy”, amikor egykori kisbirtokok ezrei színes televízióvá vagy napi spekuláció tárgyaivá váltak.) Az egykori újgazdák, földtulajdonosok, illetve gyermekeik mind nagyobb arányban új életpályát és más lakóhelyet választottak. A falusi migráció népvándorlás jelleget öltött. Ami a Lajtán túl évszázadok alatt következett be, nálunk – más tényezők, döntő mértékben politikai radikalizmus, türelmetlenség által – szűk évtizedek történéseire zsugorodott. Más formákat öltve, de hasonló végeredményt adva.”

⁴⁰⁴ Seres Imre: A mezőgazdasági termelőszövetkezeti tulajdonjog, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1968. [Továbbiakban: Seres, 1968].

⁴⁰⁵ Kurucz, 2018, 12-13. p.

⁴⁰⁶ Dányi László: Az Áchim L. András utcai fiúk – Földtörvény- és tulajdoni kárptlási törvény- viták a magyar Országgyűlésben, Pentaprint Kft., Békéscsaba, 2016, 95-302. pp. [Továbbiakban: Dányi, 2016].

jogtudományi aspektusai is.⁴⁰⁷ A termelőszövetkezeti földek jogi státuszának átrendezéséhez a jogszabályi alapot részben az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló törvény,⁴⁰⁸ továbbá a szövetkezetekről szóló törvény,⁴⁰⁹ az Fktb., valamint a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény módosításáról szóló törvény⁴¹⁰ teremtették meg. A hivatkozott jogforrások nyomán a szövetkezetek földek feletti rendelkezési joga megszűnt,⁴¹¹ továbbá előírták, hogy a szövetkezetek kötelesek a közös használatban álló földekből elkülönített földalapot létrehozni a földalapot.⁴¹² Részarány-földkiadás szerinti földtulajdonszerzésre a termelőszövetkezeti tagok, a velük azonos jogállásúak, továbbá részarány-földtulajdonosok voltak jogosultak. Azari Bertalan meghatározása szerint: „*A részarány földkiadás azt jelentette (jelenti), hogy a mezőgazdasági szövetkezetek használatában lévő, korlátozott magántulajdonban álló (tagi és velük azonos jogállású) arányrészek tulajdonosai részére pontosan megjelölt földrészlet formájában (földrészletenként egyedileg vagy osztatlan közös tulajdonként) kiadásra (kimérésre) és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljenek a részarányként nyilvántartott földek.*”⁴¹³

A földkiadási eljárás lényegi eleme volt, hogy írásbeli kérelemre indult, amelyet a földkiadó bizottsághoz kellett benyújtani.⁴¹⁴ A földkiadással történő tulajdonszerzés esetén „... *kiemelendő, hogy a részarány-tulajdonosoknak a törvény nem biztosított alanyi jogot arra, hogy a korábbi, a szövetkezet használatába került földjét kapja vissza.*”⁴¹⁵ Tekintettel arra,

⁴⁰⁷ Tóth Lajos: Földjogi viszonyaink rendezésének főbb dilemmái, In: Tóth Károly (szerk.): Agrárjogi tanulmányok, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2005, 51-63. pp.

⁴⁰⁸ 1991. évi XXV. törvény.

⁴⁰⁹ 1992. évi I. törvény.

⁴¹⁰ 1992. évi L. törvény.

⁴¹¹ BDT1999. 5. - Az 1992. évi I. törvény 1992. január 20-án lépett hatályba, ettől kezdve rendelkezései kötelezőek. A törvény fenti rendelkezései azt is jelentették, hogy a törvény hatálybalépése után a termőföldre vonatkozóan a szövetkezetnek minden olyan rendelkezési joga megszűnt, ami a törvény rendelkezéseivel ellentétes. Ellentétes a törvény rendelkezéseivel az, ha a szövetkezet a termőföldet terhelő jogot létesít, azt bérbe (haszonbérbe) adja. (...)

⁴¹² 1992. évi II. törvény 5. § (2) A mezőgazdasági szövetkezet a közös használatában álló, továbbá a bármilyen címen tulajdonába került földekből – helyrajzi szám szerint meghatározva – elkülöníti

a) a tagok, a velük azonos jogállású személyek és a kívülállók (a továbbiakban együtt: részarány-földtulajdonos) tulajdonában levő földet, (...)

⁴¹³ Azari Bertalan: Osztatlan közös tulajdonban lévő részarány földek megosztásáról és kifizetéséről, In: Geodézia és Kartográfia, 2005/3. szám, 26. p.

⁴¹⁴ 1992. évi II. törvény 5. § (1) bekezdés: „A földkiadási eljárás a részarány-földtulajdonos kérelmére indul. A földkiadási kérelmet a részarány-földtulajdonos e törvény hatálybalépését követő 60 napon belül nyújthatja be a földjét használó szövetkezet gazdálkodási területén működő földkiadó bizottságnál.

(2) A földkiadási kérelmet írásban kell benyújtani. (...)

⁴¹⁵ Bobvos-Hegyes, 2019, 25. p.

hogy az 1990-es években a földtulajdoni viszonyok átrendeződését több szempontból is bizonytalanság övezte, a jogosultak közül sokan nem éltek a földkiadási igény bejelentésével és nem terjesztettek elő a törvény által megkövetelt kérelmet, így nem került kizárólagos tulajdonként kiadásra, azaz köznapi elnevezéssel „kimérésre” az adott személyt megillető földtulajdoni illetőség. Amennyiben a valamely jogosult részéről nem érkezett földkiadási kérelem, úgy a földkiadó bizottság nyilvános sorsolással állapította meg⁴¹⁶ a részarány-földtulajdon fedezetéül szolgáló földrészletet.⁴¹⁷ Amennyiben valamely földrészletre nézve nem érkezett kiadási kérelem, az a törvény erejénél fogva a jogosultak közös tulajdonába került, amelyre a régi Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai váltak az alkalmazandóvá,⁴¹⁸ az előre prognosztizálható tulajdoni elaprózódás megelőzése miatt a törvény kimondta, hogy egy önálló földrészlet tulajdonostársainak száma legfeljebb húsz lehetett.⁴¹⁹ Az Fkbt. rögzítette továbbá, hogy a ki nem adott földterületeknek gazdaságosan művelhetőnek kellett maradnia.⁴²⁰ A földkiadásra jogosultak közötti jogvita esetén a földkiadó bizottság határozata képezhette a per tárgyát, a judikatúrában megjelenik az ingatlan-nyilvántartási adatok és a tárgyi ingatlanon fennálló tényállapot közötti különbségből fakadó igényérvényesítés.⁴²¹ A későbbi jogalkalmazási gyakorlat a részarány földkiadás útján történő tulajdonszerzést eredeti szerzésmódként értékelte, dogmatikailag figyelemreméltó a Kúria alábbi döntésének megállapításai: *„A termelőszövetkezetbe való földbevitellel az ági eredetű ingatlan részaránytulajdonná alakul, amely aranykoronában (AK) testesül meg. A tulajdonos a földkiadás során részaránykiadás címén a bevitt föld AK értékének megfelelő másik ingatlan tulajdonjogát hatósági határozattal, eredeti*

⁴¹⁶ Kúria Kfv.37829/2012/4. számú határozata.

⁴¹⁷ 1993. évi II. törvény 9. § (1) bekezdés - Ha a tulajdonos az 5. § (1) bekezdés szerinti határidőben nem kérte részarány-földtulajdonának kiadását, a földkiadó bizottság nyilvános sorsolással állapítja meg a részarány-földtulajdon fedezetéül szolgáló földrészletet. A földkiadó bizottság a sorsolásról jegyzőkönyvet készít.

⁴¹⁸ 1993. évi II. törvény 9. § (2) bekezdés - A részarány-földtulajdon meghatározásával a részarány-földtulajdonosokat megillető AK érték arányában a földrészleten a Polgári Törvénykönyv szerinti közös tulajdon keletkezik.

⁴¹⁹ 1993. évi II. törvény 7. § (4) bekezdés - Ha az (1) – (2) bekezdések szerinti földrészletekből a részarány-földtulajdonosok nem kérik az önálló ingatlanok előző bekezdés szerinti kialakítását, a földrészlet a teljesíthető földkiadási kérelmet benyújtó részarány-földtulajdonosok, illetőleg az egyezséggel vagy a sorsolással megállapított tulajdonosok közös tulajdonába kerül. Az azonos földrészlethez tartozó tulajdonosok száma legfeljebb húsz lehet. A földrészlet közös tulajdonba és birtokba adásáról a földkiadó bizottság ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas határozatot hoz. Ezt a rendelkezést kell értelemszerűen alkalmazni akkor is, ha a részarány-földtulajdonosok a földrészletnek csak egy részére kérték az önálló ingatlanok kialakítását.

⁴²⁰ 1993. évi II. törvény 7. § (6) bekezdés - (6) A földkiadó bizottságnak az (1) – (5) bekezdésben foglaltak alkalmazása során úgy kell eljárnia, hogy a ki nem adott földterületek (táblarészek) gazdaságosan megművelhetőek maradjanak.

⁴²¹ Kúria Kfv.37241/2018/5. számú határozata.

szerzésmóddal szerzi meg, amelyre – mint az eredetileg ági vagyonnak minősülő ingatlan helyébe lépett vagyontárgyra – már nem vonatkoznak az ági öröklés szabályai.”⁴²²

A földkiadási eljárások nem voltak zökkenőmentesek, valamint az azok eredményeként létrejött tulajdonközösségek megszüntetése sem. A régi Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályainak alkalmazásával a jogalkotó a problémát nem oldotta meg, csupán időpontját későbbre odázta. Ahogyan Fábíán József munkájában kifejtette: *„Az ilyen közös tulajdonok egyezséggel történő megszüntetése – a tulajdonosok nagy száma okán – gyakorlatilag lehetetlen, és a peres eljárások is igen hosszadalmasak és bonyolultak lehetnek. Ezért a jogalkotó 1999. évben – a Ptk. szabályai szerint történő megszüntetéssel ellentétben – külön szabályokban rendelkezett a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjáról (...)*”⁴²³ Az idézett gondolatok az OKTM eljárások kérdésköréhez vezetnek, amelyek az egyes tulajdonközösségek megszüntetésének speciális szabályait rögzítettek a polgári jog általános szabályaihoz képest, ezek kifejtése a **„V.4. A korábbi jogalkotói lépések – az OKTM eljárások”** című alpont szerint történik.

A részarány földkiadás birtokpolitikai jelentőségét kiemelve, a már hivatkozott szám adatok tükrében részarány-kiadás céljára 3,4 millió hektár jelöltek ki, amelyet kb. 2 millió fő között osztottak szét.”⁴²⁴ Mivel az egy főre eső földtulajdon mértéke rendkívül alacsony volt, így a magyar birtokstruktúra felaprózódása már a rendszerváltozást követő időszakban megkezdődött. Tanka Endre az Európai Unióhoz való csatlakozásunkat közvetlenül megelőzően, 2003-ban kelt tanulmányában az alábbiak szerint látta a rendezésre váró részarány-földtulajdonok birtokpolitikai jelentőségét: *„A birtokstratégia egyik központi eleme az ún. részarány-tulajdon kezelése, amit a kerekasztal változatlanul alárendel az agrárhatalmi elit eredeti tőkefelhalmozási igényeinek. Az ilyen tulajdonú földalap ui. - amelynek 3,6 millió ha nagysága túlnő a 2,2 millió ha hektárt elért kárpótlási földalapon - 15 éve lényegében arra szolgál, hogy a kárpótlásra nem jogosult bel- és külföldi spekulánsok jelképes áron földtulajdonhoz jussanak, illetve - a Nemzeti Földalap útján - a nagybirtok földkészletét növelje. A részarány-tulajdon "befagyasztása", annak meggátolása, hogy igazolt tulajdonosok a földjét birtokába vehesse, egyben a magántulajdon védelmének alkotmányos*

⁴²² BH2013. 342.

⁴²³ Fábíán József: Osztatlan közös tulajdon megszüntetése, In: Geodézia és Kartográfia, 2023/3. szám, 11-12. pp. [Továbbiakban: Fábíán, 2023].

⁴²⁴ Bobvos-Hegyes, 2019, 26. p.

alapelvén gázol át.⁴²⁵ A részarány-földkiadás kapcsán kiemelést érdemel, hogy a folyamat nem zárult le teljes mértékben, az OKTM eljárások még napjainkban is tartanak. Andréka Tamás tanulmányában rámutat, miszerint: „Magyarországon – történelmi és gazdasági okokra visszavezethetően – a földbirtok struktúra jelentősen eltér az európai szerkezettől, tekintettel arra, hogy közel 3,3 millió földtulajdonos mintegy kevesebb mint 2 hektár átlagos mezőgazdasági területtel rendelkezik.”⁴²⁶ Mindezt alátámasztja azon megállapítása is, miszerint „a rendszerváltozást követően indított kárpótlási, és részarány-kiadási programok még nem fejeződtek be, és várhatóan 2011-et követően még néhány évre lesz szükség ezen programok sikeres lezárásához.”⁴²⁷ (Érdekességként említhető, hogy a kárpótlás tárgyköréhez fűződő újabb törvény a közelmúltban látott napvilágot.⁴²⁸)

IV.2.2. A törvényes öröklés eredményeként létrejött tulajdonközösségek

Az Agrárminisztérium számadatai szerint részarány földkiadás következtében létrejött tulajdonközösségek mellett a törvényes öröklések útján létrejött közös tulajdonok jelölhetők meg a jelenkori, tulajdonjogi értelemben vett, felaprózódott birtokstruktúra felelőseiként.⁴²⁹ Az öröklés útján történő földtulajdonszerzés oly módon distinkciót igényel, hogy a végintézkedés útján történő szerzés esetén is létrejöhet tulajdonközösség, hiszen az örökhagyó rendelkezhet akként, hogy egy életében tulajdonát képező földrészletet halála esetén több örökösnek rendel, mindez a *favor testamenti* elvéből könnyen levezethető, azonban az országos mértékű problémák hátterében a törvényes öröklés útján történő szerzések állnak. Az örökhagyó végakarátát szem előtt tartva, akár öröklési szerződésről, akár halál esetére szóló ajándékozásról legyen szó, az minden esetben a szerződő felek szándékolt akarata szerint kerül megkötésre, így ezen esetekben fogalmilag kizárt tulajdonosi kényszerközösségről beszélni, mivel azt nem törvény hozza létre. A birtokszerkezetben fellelhető diszkrpanciák elsődleges oka a törvényes öröklésben keresendő. A Foktftv. 2023. január 1. napjától alkalmazandó, törvényes földöröklésre vonatkozó rendelkezései teljes paradigmaváltást idéztek elő, amely szabályok elsődleges

⁴²⁵ Tanka Endre: A birtokpolitika és a földjog stratégiai kihívásai uniós tagságunk első évtizedében, In: Gazdaság és Jog, 2005/1. szám, 3-11. pp.

⁴²⁶ Andréka, 2010. 11. p.

⁴²⁷ Andréka, 2010. 8. p.

⁴²⁸ Lásd: 2021. évi CXLV. törvény az egykori Rozmaring Mezőgazdasági Termelőszövetkezet működési területén kárpótlásra váró személyek helyzetének rendezéséről.

⁴²⁹ Andréka, 2021.

célja a törvényes öröklés útján történő birtokfragmentáció megelőzése. A tárgykört érintő, törvényes örökléshez fűződő gondolatok kifejtése az értekezés „**V.5.5. A közös tulajdon jövőbeni megszüntetése: a törvényes öröklés esete**” szerint történik.

A Fokftv. hivatkozott szabályainak hatálybalépését megelőzően nem voltak speciális agráröröklési szabályok a magyar jogrendszerben. A magyar öröklési szabályozás az ipso iure öröklés elvét követik a Ptk. általános szabályai szerint,⁴³⁰ amelynek megfelelően végintézkedés hiányában a hagyaték mint jogi egész szállt át fejenként egyenlő arányban a törvényes örökösökre. Ezen szabály alól némileg kivételt jelentettek a Ptk. által rögzített az örökség kivételes, különálló visszautasításának joga, amely a mezőgazdasági termelés célját szolgáló föld (valamint a hozzá tartozó berendezési, felszerelési tárgyak, állatállomány és munkaeszközök), amellyel az örökös akkor élhetett, ha nem foglalkozott élethivatásszerűen mezőgazdasági tevékenységgel.⁴³¹ Mivel a rendelkezés alkalmazására csak szűk körben került sor, ezért az idő múlásával a jellemzően közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog-átzállás eredményeként a tulajdonostársak száma az egyes tulajdonközösségekben növekedett, az őket illető tulajdoni illetőségek pedig felaprózódtak. A probléma ismételt nem újkeletű. A magyar földjogi szabályozások történeti előzményeit vizsgálva is fellelhető a birtok egységének megőrzésére vonatkozó rendelkezések, úgymint: „*A családi birtokra kiépülő közjogi jogutódlási rend egyetlen célja a polgári jogi szempontból dologösszességet képező földbirtok egyetlen rendelkező, földhasználó kézben tartását és egy birtoktagban való megőrzését szolgálta, emellett a többi örökösnek - az elszenvedett öröklési jogi sérelemért járó nem teljes értékű, - folytonos és visszatérő vagyoni szolgáltatások útján való kompenzálását célozta. A polgári jogban ennek a jogintézménynek a neve telki teherjog. Az 1936. évi XI. törvénycikk megtiltotta a családi birtokká nyilvánítást a jövőre nézve, ezzel megszűnt befejeződött a dologösszességként működő családi gazdaságok megalakítása.*”⁴³² Továbbá a törvényes öröklés útján történő birtokelaprózódások megakadályozása más európai nemzeti földforgalmi rezsimben is megjelenik,⁴³³ példaként idézhető Tikász Attila munkájából azon svájci szabályozás, miszerint: „*Ha a hagyatékban mezőgazdasági üzem (ingatlan) van, bármelyik örökös (természetesen csak az, aki alkalmas a gazdálkodásra és gazdálkodni is akar) kérheti azt, hogy a hagyatéki osztályban őt jelöljék ki örökösnek.*

⁴³⁰ Lásd bővebben: 2013. évi V. törvény 7:55-66. §§.

⁴³¹ 2013. évi V. törvény 7:89. § (1)-(2) bekezdések.

⁴³² Kurucz, 2018, 8-9. pp.

⁴³³ Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági földek öröklése, Bíbor Kiadó, Miskolc, 2019, 124-164. pp.

Alapelv, hogy a mezőgazdasági ingatlant mindig csak egy személy szerezheti meg (közös tulajdon tehát örökléssel nem keletkezhet).’’⁴³⁴

Ahogy Kurucz Mihály a probléma lényegét megjelölte: *„Az Fftv. hatályba lépése után - meglepő módon - a sok földtulajdonostól földet haszonbérleő nagybirtokos réteg emelt szót az elkülönült földöröklés után. Ennek oka a közös tulajdonú földek használata körében fennálló társtulajdonosi konfliktusok, a kisebb földtulajdonnal való felhagyás tömegessé válása, és az abból adódó földhasználati jogalapítási bizonytalanságokban rejlik. Az elkülönült öröklési rend a kötött agrártulajdoni alakzatok esetében érvényesül, amelyek ma nincsenek a magyar jogban. ’’⁴³⁵* A különös földöröklési szabályok korábbi hiányából fakadóan érthető körülmény, hogy miként vált a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek ügye országos jelentőségű diszkrepanciává. Minden bizonnyal a birtokstruktúra fragmentációjának érdemi akadályát képezhette volna egy, időben korábban megalkotott és elfogadott, a Fokftv. törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezéseire hasonló szabályozás.

⁴³⁴ Tikász, 2004, 3-12. pp.

⁴³⁵ Kurucz, 2018, 19. p.

IV.3. A közös földtulajdonból eredeztethető problémák

A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésének jogelméleti és jogdogmatikai vizsgálatának komplexitása szükségképpen igényli a „*miért?*” kérdés megválaszolását is. Ennek nyomán az értekezés következő alegysége a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségekből eredeztethető jogi anomáliákra fókuszál, amelyek a tulajdonközösségek felszámolásához fűződő birtokpolitikai célkitűzést is indokolják. Igazodva az „**I. Alapvetések**” pontban már kifejtett gondolatokhoz, a problémák érdeme nem a közös tulajdon létezésében vagy nem létezésében keresendő, hanem azok egyrészt tömeges létszáma által, másrészt pedig a tulajdonközösségek különös attribútumai révén a birtokstruktúrára gyakorolt hatásban, valamint elsősorban földtulajdoni értelemben vett birtokfragmentációban húzódik. Egyetértve Fodor László álláspontjával: „*Probléma persze nem csak a közös tulajdonnal van, hanem az egész birtokszerkezettel, amelyekben milliós nagyságrendű azon tulajdoni egységek száma, amelyek közgazdasági értelemben tulajdonként, önálló üzemként (gazdaságként) nem értelmezhetők, illetve amelyben épp emiatt – a tulajdon helyett – a haszonbérlet a meghatározó földhasználati jogcím. Ilyen körülmények közt álságosnak tartom, ha ezt a tulajdont védjük a külföldi spekulánsoktól, miközben nem tesszük lehetővé a tulajdon, illetve a tulajdonos önvédelmét.*”⁴³⁶

Az értekezés jelen alpontja kísérletet tesz azon főbb problémakörök azonosítására, amelyek együttesen eredményezik a közös földtulajdon birtokstruktúrára gyakorolt negatív hatásait és teszik indokolttá a megszüntetéshez fűződő magasztos állami célkitűzést. A vizsgálódás azonban csak érintőleges, hiszen a tulajdonközösségekből fakadó egyes anomáliák komplexitása és mélysége (pl.: ingatlan- és földhasználati nyilvántartást érintő kérdések) okán a megjelölt problémakörök akár külön, önálló doktori értekezés tárgyát is képezhetnék. Mivel az elsődleges célkitűzésem a tulajdonközösségek megszüntetésének vizsgálata, így jelen alpont csupán a közös földtulajdonból eredeztethető problémák – indokolt mértékű – bemutatására törekszik.

A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségekből eredő gyakorlati anomáliákkal több szerző is foglalkozott a közelmúltban. Szinay Attila munkájában⁴³⁷ kiemelte, hogy amennyiben egy földtulajdonos tulajdoni illetősége közös tulajdon helyett

⁴³⁶ Fodor, 2010, 125. p.

⁴³⁷ Szinay, 2022, 26. p.

kizárólagos tulajdont képező, önálló földrészlet formájában manifesztálódik, úgy „könnyebb a földhasználat, a beruházások és hatósági engedélyek ügyeinek intézése.” Rámutatott továbbá, hogy „az önálló földrészlet kapcsán erősebb a tulajdonosi szemlélet, ahogy értelemszerűen a rendelkezés joga is, emellett az agráriumban is fontos banki finanszírozás esetén értékesebb fedezetet nyújt. (..) Támogatási oldalról is megközelítve előnyösebb az önálló földrészlet megléte, mivel az egységes földalapú támogatások igénylésekor az egyértelmű lehatárolás lehetségessé válik.” Nagy Márton a közös tulajdon felszámolásának új lehetőségeiről szóló munkájában a hivatkozott problémák mellett kitért arra is, miszerint: „A tulajdonosok közül sokan nem ismerik a földrészletek pontos helyét, a közös döntésekben nem vesznek részt, ugyanakkor érzelmi kötődésük miatt nem hajlandóak értékesíteni a tulajdonrészüket. Az ingatlan nyilvántartási rendszerben nagyszámú hiányos adat szerepel, ebből kifolyólag elérhetetlenek vagy beazonosíthatatlanok a tulajdonostársak. Az adminisztrációs terhek miatt megnehezedik a termőföldekhez kapcsolódó egyéb eljárások lebonyolítása, így például a bírósági végrehajtás, haszonbérleti szerződés, művelési ág változtatás.”⁴³⁸ Olajos István a tárgykört érintő publikációjában a tulajdonközösségek földhasználati viszonyokra gyakorolt negatív hatását és az ahhoz kapcsolódó jogalkalmazási kérdéseket vizsgálta.⁴³⁹

A közös földtulajdonhoz köthető jogi, adminisztratív, gazdasági jellegű, valamint a mindennapi mezőgazdasági tevékenységet nehezítő körülmények csoportosítása több szempont alapján is elvégezhető, azonban kizárólagos, taxatív jellegű elkülönítés aligha adható, hiszen az egyes anomáliák egymással szorosan összefüggenek, állandó kölcsönhatásban vannak. A doktori kutatások eredményeként született azon megállapításom, miszerint valamennyi probléma eredője két fő, jogilag releváns tényezőre redukálható:

1. Egyrészt az ingatlan-nyilvántartási jogosulti adatok hiányosságai, pontatlanságai, amely alapján az érintett tulajdonostársak ismeretlenek, nem elérhetők.
2. Másrészt egy adott tulajdonközösségben ténylegesen vagy vélelmezetten érintett tulajdonostársak, ingatlan-nyilvántartási jogosultak sokasága, olykor irreálisan magas létszáma.

⁴³⁸ Nagy Márton: Tanulmány a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának új lehetőségéről, In: Miskolci Jogtudó, 2022/1. szám, 107. p.

⁴³⁹ Olajos István: A közös tulajdonban álló földek használatának problémái - avagy a szocialista tulajdonjog, és annak földjogi leképeződése a jelenkori földhasználati viszonyokra, In: Miskolci Jogi Szemle, 2023/1. különszám, 89-94. pp. [Továbbiakban: Olajos, 2023].

Utópikus feltételezés, de amennyiben az ingatlan-nyilvántartás naprakészen és teljes körűen tartalmazná a jogosulti adatokat, úgy valamennyi nevesített probléma – elméleti síkon – megoldható lenne. Mindez persze a gyakorlatban indokolatlan adminisztratív terheket indukálna (pl.: 100 fő feletti tulajdonostárs értesítése), így a másik nevesített attitűd a magas tulajdonosi létszám kérdése, hiszen ezen jellemvonás természetesen a tulajdonközösséget érintő egyes döntéshozatalai mechanizmusok gyakorlatát ellehetetleníti. Mindezen megközelítés csak érintőlegesen számol a tulajdonosi individuuum sajátosságaival, hiszen a tulajdonostársi passzivitásra a jogalkotónak kell külön garanciákat és jogkövetkezményeket kialakítani, valamint a földhöz való érzelmi kötődés nehezen értelmezhető körülmény a földbirtok-politikai célkitűzésekkel összhangban.

Álláspontom szerint a közös tulajdoni jelleg birtokstruktúrára gyakorolt legfőbb negatív hatása a döntéshozatali mechanizmusok akadályozottságából eredően nem kizárólag a földek használati-birtoklási viszonyaiban, hanem a tulajdonközösség megszüntetésében is manifesztálódik. Természetesen a különböző jogcímenek igényelhető uniós és állami támogatások,⁴⁴⁰ a banki finanszírozás során a földtulajdon fedezetként való bevonása, stb. kizárólagos tulajdont képező földrészletek esetén is körülményes folyamat, közös tulajdon esetén pedig a gyakorlati problémák fokozódnak, mindazonáltal ezen vonatkozások inkább következmények, mintsem okok. Mindez a tulajdonosi szemlélet feltételezett hiányára is igaz. A fennálló problémák komplexitását erősíti tulajdonközösségen belüli tulajdonostársak egymáshoz való személyi viszonyrendszere is, melynek nyomán Andréka Tamás „*tulajdonosi kényszerközösségként*” definiálta a jelenséget előadásában, miszerint „*a termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyen egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló tagok jogosultak a tulajdonrészük használatára a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek megsértése nélkül.*”⁴⁴¹

⁴⁴⁰ Lásd bővebben: Pálfay Szilárd: Az agrártámogatások helye és szerepe a közösségi politikák és az agrárjog rendszerében, In: Bartkó Róbert (szerk.): Doktori Műhelytanulmányok 2023, Győr, 2023, 204-213. pp.

⁴⁴¹ Andréka, 2021.

IV.3.1. Az ingatlan-nyilvántartási jogosulti adatok rendezetlensége – a közhitelesség sérelme

A földeken fennálló tulajdonközösségek egyik közismert és talán legjelentősebb attribútuma az ingatlan-nyilvántartási jogosulti adatok rendezetlensége, amely a gyakorlatban nem csupán a telekkönyvi jogosultak ismeretlenségét, hanem gyakran a tárgyi földrészlet gazdátlan mivoltát is eredményezi. Grosschmid Béni akként fogalmazott, miszerint: „*ne bízzál a telekkönyvben, hacsak azt tényleges birtoklás nem támogatja – ez a mi jogunk józan felfogása.*”⁴⁴² – amely a közös tulajdont képező földrészletek esetén, némileg eltérő értelmezési dimenzióban, napjainkban is helytálló iránymutatás. Az ingatlan-kataszter a közös tulajdont képező földek esetén hiányos, pontatlan adatokat tartalmaz a tulajdonosokra vonatkozóan, számtalan esetben rég elhunyt személyeket tüntetnek fel jogosultként, akiknek örökösei ismeretlenek, így az adott földrészlet birtoklási-használati viszonyai sem a közhiteles nyilvántartás tartalmával egyezően vagy azzal összhangban rendezettek. Mindezen anomália nem csupán rést üt az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének alapelvein⁴⁴³ és veszélyezteti az ingatlanok forgalombiztonságát, hanem alapvető jogbiztonsági kérdéseket is felvet. Kurucz Mihály megállapítására támaszkodva: „*A nyilvántartásnak (telekkönyvnek, ingatlan-nyilvántartásnak) a jogbiztonságot kell szolgálnia és biztosítania, ennek megfelelően védelemre érdemes a forgalmi érdek, az ennek megfelelő és ehhez mért nyilvánosság. A nyilvánosság mindazonáltal nem primer instrumentum, hanem következmény a forgalombiztonság tekintetében. A primer eszköz a közhitelesség törvényi fikciója.*”⁴⁴⁴

A közhitelesség elvét vizsgálva számos jogtudományi munka, valamint jogtudósi álláspont azonosítható, ahogyan Kurucz Mihály átfogó tanulmányában rámutat, a múlt század neves

⁴⁴² Grosschmid Béni: Fejezetek kötelmi jogunk köréből I., Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1932, 403. p.

⁴⁴³ 1997. évi CXLI. törvény 5. § (1) bekezdés - Az ingatlan-nyilvántartás – az ingatlanok e törvényben meghatározott adatai (a továbbiakban: ingatlanadatok) kivételével – közhiteles hatósági nyilvántartás. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére és ennek anyagi jogi joghatásaira az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

2013. évi V. törvény 5:171. §. - Az ingatlan-nyilvántartási közhitelesség tartalma

(1) Ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztek, vagy ha valamely tény oda feljegyeztek, senki sem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak megfelelően irányadók az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett kérelmek kapcsán a folyamatban lévő eljárás tényére és tárgyára is.

⁴⁴⁴ Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának alapelve és problémája, In: Jogtudományi Közöny, 2004/12. szám, 429. p.

jogtudósai is eltérően vélekedtek a közhitelesség alapelvének értelmezéséről.⁴⁴⁵ A közelmúltban megjelent munkák sorából kiemelést érdemel Kisfaludi András tanulmánya,⁴⁴⁶ aki elvi érveléssel mutatott rá a közhitelesség alapelvének az egyes jogszabályokban rögzített, eltérő megfogalmazására, tartalmára, illetőleg értelmezési dimenzióira, melyek alapján a közhitelesség elvének jelentése korántsem egyöntetű, ahogyan a helytelen, illetve hiányos tartalmú ingatlan-nyilvántartásból fakadó joghatások köre sem.⁴⁴⁷ Az egyes jogbiztonsági és forgalombiztonsági szempontok megkövetelik a hatósági nyilvántartásokban,⁴⁴⁸ kiváltképp az ingatlan-kataszterben rögzített adatok naprakész és hiteles, a valósággal egyező mivoltát, amely Nochta Tibor szavaival élve „*a kógencia világához kötődik*,”⁴⁴⁹ ellenkező esetben a telekkönyvhöz fűződő bizalmi elv kiüresedne. Petrik Ferenc munkájában a közhitelesség elvének a bizalmi elvvel való szoros kapcsolatára világít rá: „*A közhitelesség elve a telekkönyv valóságát állítja, a könyvet és a benne szereplő adatokat hitelesíti. A bizalom elve a könyvben bízókat preferálja.*”⁴⁵⁰

A közhitelesség alapelve több ponton is sérülhet a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek esetén. A jelenkori helyzet kialakulásának több történeti előzménye nevesíthető, amely egyrészt a „**III.1.2. A mezőgazdasági termelészövetkezetektől a rendszerváltozásig**” szerint érintett mezőgazdasági termelészervezet tagjainak földbeviteli kötelezettségéhez, másrészt a „**IV.2.1. A részarány-földkiadás útján létrejött tulajdonközösségekről**” alponthan rögzített részarány-földkiadásokhoz köthető. A probléma a TakarNet rendszerére való átállással új szintre lépett, hiszen „*az ingatlan-nyilvántartás 1997-től kezdődően gépi adatfeldolgozással működik.*”⁴⁵¹ A kézi adatfeldolgozás idején vagy az átálláskor keletkezett hiányosságok, hibák rögzültek a TakarNet rendszerében, jelentős részük a mai napig nem nyert kiigazítást. Az idő múlása és a szükségképpen bekövetkező törvényes öröklések miatt a probléma fokozatosan eszkalálódott. A Foktftv. törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezéseinek hatálybalépése előtt, azaz 2023. január 1. napját megelőzően nem voltak a földtulajdon öröklésére

⁴⁴⁵ Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről, In: Acta ELTE, tom. XL, ann. 2003, 291-318. pp.

⁴⁴⁶ Kisfaludi András: Mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás? In: Gazdaság és Jog, 2003/7-8. szám, 3-15. pp.

⁴⁴⁷ Lásd bővebben: Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, In: Magyar Jog, 2001/9. szám, 513-526. pp.

⁴⁴⁸ Kovács András György: A közhitelességről, In: Jogtudományi Közlemény, 2021/11-12. szám, 531-537. pp.

⁴⁴⁹ Nochta, 2016, 483. p.

⁴⁵⁰ Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve, In: Magyar Jog, 2003/5., 257-264. pp.

⁴⁵¹ Csűri Éva Katalin – Darák Péter – Hidasi Gábor – Kovács László – Zámbo Tamás: Az ingatlan jogi kézikönyve – Az ingatlan a polgári jogban, KJK-Kerszöv. Jogi és Üzleti Kiadó, Budapest, 2004, 50. p.

vonatkozó különös törvényes öröklési szabályok a magyar jogrendszerben, az örökhagyó halála esetén az *ipso iure* öröklés elvét követve, a Ptk. általános szabályai szerint⁴⁵² szállt át a hagyaték. Mivel a gyakorlatban a hagyatéki vagyonleltárakból az örökhagyó – sokszor elenyésző mértékű – eszmei hányada kimaradt, úgy a tulajdonjog *ex lege* átszállása nem került átvezetésre a nyilvánkönyvekben. Mivel jogrendszerünkben uratlan hagyaték nincs, a korábban az örökhagyó tulajdonát képező földtulajdoni eszmei hányadot a törvényes örökösök megörökölték (vagy az államra szállt), akik ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossá váltak. Amennyiben több generációváltás is lejajlott anélkül, hogy az örökhagyók tulajdonjogát bármikor is bejegyezték volna, úgy az eszmei hányadok folyamatosan porladtak az örökösök között, így a jelenkori helyzet felderítése némi túlzással akár átfogó családfakutatást is igényelhet. Ugyan a problémára megoldást kínálhat egy póthagyatéki eljárás lefolytatása, azonban az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok vagy nem is tudnak az őket megillető földtulajdoni illetőségről vagy annak elenyésző mértéke és csekély forgalmi értéke miatt racionális gazdasági érdekük nem fűződik az ingatlan-nyilvántartási adatok rendezéséhez. Egy póthagyatéki eljárás költségei és a jogosultat illető földtulajdoni illetőség vagyoni értéke miatt az érintett számára kedvezőbb a függő jogi helyzet, azaz az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosi minőség fennmaradása. Mindez nem csupán a tulajdonközösséggel kapcsolatos egyes döntéshozatali mechanizmusokat nehezíti el (kiváltképp a földhasználati viszonyok rendezése, valamint a jelen értekezésben elsődlegesen vizsgált tulajdonközösség megszüntetése), hanem az adott tulajdoni illetőség „*forgalomképtelenné*” válását is jelenti, hiszen az ingatlan-nyilvántartási jogosulti adatok rendezéséig nem kerülhet sor a tulajdoni illetőség akár tulajdonostárs, akár harmadik személy részére történő értékesítésére, vagy éppen a használat jogszerű átengedésére. Az anomália a jogalkotó előtt sem ismeretlen, a Foktftv. jogalkotói indokolása az alábbiak szerint emeli ki a rendezetlen jogi státuszú ingatlanokból fakadó problémákat:

„A mindennapi gyakorlati tapasztalatok nyomán kijelenthető, hogy a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban viszonylag magas azon tulajdonosként bejegyzett személyek száma, akiknek az adatai hiányosak. Ez a probléma az alábbi következményekkel jár:

– Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége sérül.

⁴⁵² Lásd bővebben: 2013. évi V. törvény 7:55-66. §§.

– *Közös tulajdonban lévő ingatlan esetén az adott ingatlan piaci forgalmát befolyásolja, hogy az egyes ingatlanokkal rendelkezni jogosultak köre nem ismert, illetve rövid időn belül fel sem deríthető.*

– *Az ingatlanok elbirtoklásának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése sem lehetséges ismeretlen tulajdonos esetén.*⁴⁵³

Az ismeretlen tulajdonostársak, illetve az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultak jogi helyzetéből eredő problémák természetesen a Fokftv. hatálybalépése előtt is ismertek voltak. Mivel a mezőgazdasági célú földek folyamatos, jó gazda gondosságával történő megművelése nem csupán egyéni, hanem állami érdek is, ezért a korábban napvilágot látott földjogi tárgyú jogszabályokban több átmeneti megoldások fellelhető, amelyek a problémát elsődlegesen nem dologi jogi szempontból, a tulajdonjog felől közelítve kívánta megoldani, hanem speciális kötelmi jogi szabályokkal akarta egyszerűsíteni az egyes döntéshozatali mechanizmusainak körét.⁴⁵⁴ A földhasználat rendezése során akár a használati megosztás kialakítása körében alkalmazható megadott hozzájárulás törvényi fikciója, akár a kényszerhasznosítás szabályai az ismeretlen tulajdonostársakhoz tulajdoni illetőségének jogszerű hasznosítását segítik elő. Emellett természetesen a tulajdonjogi anomáliák feloldását szolgáló előírások is azonosíthatók, hiszen az OKTM eljárások elvi jelentőségű rendelkezése volt, miszerint nem kellett a többi tulajdonostárs hozzájárulása/ engedélye a tulajdonközösségből való kiváláshoz. A kötelmi jellegű megoldások csupán fájdalomcsillapítóként szolgálhattak, az időmúlásával pedig egyre biztosabban állítható, hogy az OKTM eljárásoktól várt eredményesség elmaradása is a tulajdonosi passzivitásra visszavezethető. Az említett eszközök az ingatlan-kataszter rendezetlenségét nem tudták feloldani, az időmúlás következtében beállott egyes változások – kiváltképpen törvényes öröklések miatti tulajdonjog-átszállás – átvezetésének elmaradása pedig eszkalálta a

⁴⁵³ 2020. évi LXXI. törvény III. fejezet jogalkotói indokolásának részlete.

⁴⁵⁴ 2013. évi CCXII. törvény 76. §. jogalkotói indokolásának részlete: „Az osztatlan közös tulajdonban álló földrészek esetében az egyhangú döntés meghozatala csak akkor lehetséges, ha mindenki aktívan részt vesz a folyamatban. Erre valós esély nincs, ezért a törvény az egyhangú döntés elősegítése érdekében a Tft.-vel megegyező módon tételesen meghatározza azokat az eseteket, amikor a döntésben való részvétel hiánya az egyhangú döntés meghozatalát nem akadályozhatja meg. Ez az esetkör két nagy csoportra osztható, és a törvény részletes szabályozást tartalmaz e tekintetben. Az egyik csoport azon tulajdonostársaknak a köre, akik nem akarnak vagy elérhetetlenségük miatt nem tudnak részt venni a folyamatban (passzívak). A másik csoportba azon tulajdonostársak tartoznak, akik személye „bizonytalan”, vagyis maga a tulajdonos nem állapítható meg (pl. a bejegyzett tulajdonos elhunyt, de a hagyaték nem került letárgyalásra, így az örökösök személye ismeretlen; az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok alapján a tulajdonos nem azonosítható be, stb.). Ezek olyan objektív és a többi tulajdonostársától független körülmények, amelyek nem lehetnek akadályai a használati viszonyok rendezésének. A törvény azonban ezen tulajdonostársak érdekeit is szem előtt tartja, mert egyrészt megteremti a jogorvoslat lehetőségét a megállapodásnak a bíróság útján történő megtámadásával, másrészt a használatért járó ellenszolgáltatásnak bírósági letétbe történő helyezését írja elő.”

problémákat.⁴⁵⁵ Helyes megoldási koncepcióként a Foktftv. III. fejezete mutatkozik, amely az ingatlan-nyilvántartási jogosulti adatok hivatalból történő feltárásáról rendelkezik, a tárgykört a doktori értekezés „V.5.6. Az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak rendezését szolgáló egyes intézkedésekről” című alpontja érinti.

IV.3.2. Az érintett tulajdonostársak létszámának anomáliája

A közös tulajdont képező mezőgazdasági földekre jellemző ingatlan-nyilvántartási adatok rendezetlenségével szoros kapcsolatban áll az érintett ingatlanok tulajdonostársainak létszámához fűződő anomália. Közös motívum, hogy a tulajdonközösségen belüli döntéshozatali mechanizmusokat nehezítik, illetőleg negligálják. A Ptk. fogalmi meghatározásából eredően tulajdonostársak száma nem korlátozható közös tulajdon esetén, hiszen jogrendszerünk egyetlen kizárólagos közös tulajdont ismer, mégis a gyakorlatban feloldhatatlan helyzeteket szülhet a több tucat, vagy akár több száz ingatlan-nyilvántartási jogosult. A földbirtok-politikai vonatkozását tekintve elsődlegesen a birtoklási-használati viszonyok terén jelentkeznek a problémák, egyetértve Jászai Tamás János megállapításával: „Az általános birtokpolitikai vélemény mára az, hogy a közös tulajdoni forma a termőföld ingatlanok esetében, olyan használati kötöttségeket eredményez, amely a hatékony gazdálkodást megnehezíti vagy egyenesen ellehetetleníti. Ez pedig a mezőgazdasági termények és termékek uniós értékesítési piacán jelentős hátrányt is okozhat a gazdálkodóknak.”⁴⁵⁶

A jelenség a birtokelaprózódások anomáliáját vetíti elénk, hiszen az országos viszonylatokat vizsgálva több millió érintettől lehet szó, akik jellemzően nem folytatnak semmilyen mezőgazdasági tevékenységet. Az ingatlan-nyilvántartási adatok rendezetlenségéből fakadóan további probléma, hogy a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek tulajdonosi létszáma nem állapítható meg pontosan, hiszen a bejegyzett, de már elhunyt tulajdonostársak örököseinek száma csak becslés útján feltételezhető. A magas tulajdonosi létszám nem kizárólagosan a törvényes öröklések eredménye, hiszen a folyamat már a részarány-földkiadás során elkezdődött. Idézve egy eseti bírósági döntés

⁴⁵⁵ Kurucz Mihály: A telekkönyv, illetőleg az ingatlan-nyilvántartás valósággal egyezősége és viszonya a közhitelesség joghatásához, In: Közjegyzők Közlönye, 2004/1. szám, 3-12. pp.

⁴⁵⁶ Jászai Tamás János: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére irányuló eljárás mint a birtokrendezés egyik eszköze, In: Gazdaság és Jog, 2019/10. szám, 1. p.

szemléletes sorait: „A ... külterület ..., ..., ... és ... hrsz.-ú, összesen mintegy 100 ha területű, zömében szántóként nyilvántartott, korábban a ...-hez tartozó ingatlanokat részarányföldként annak idején több száz személynek kiosztották.”⁴⁵⁷

Az Agrárminisztérium szerint a részarány-kiadás során keletkezett közös tulajdont képező földrészek száma majdnem 300 ezer, amely közel 1,5 millió fő tulajdonostársat érint,⁴⁵⁸ továbbá közel 700 ezer földrészlet van hazánkban, kb. 2,5 millió fő tulajdonostársat érintve, amely törvényes öröklés eredményeként nyerte el a mostani, közös tulajdoni jellegét.⁴⁵⁹ Közös tulajdon más tulajdonszerzési jogcímei szerint is létrejöhetett, legyen szó akár házastársi közös vagyonról, közös vásárlásról, vagy éppen több személy részére juttatott ajándékról, azonban az Agrárminisztérium számadatai nyomán ezek száma elenyésző. A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2019-ben közzétett adatai alapján megközelítőleg 2,5 millió hektár terület képez közös tulajdont, amely több, mint 1 millió önálló földrészletet érint, az összesített tulajdonosi létszám pedig 4,6 millió fő. A forrás érdekességként említi, hogy akad olyan 8,5 hektár nagyságú földrészlet, amelynek 1600 tulajdonosa van, valamint a birtokelaprózódások iskolapéldájaként fellelhető olyan tulajdonközössége, amelyben az egy tulajdonostársat megillető terület kisebb, mint 0,5 négyzetméter.⁴⁶⁰ Akad továbbá olyan forrás,⁴⁶¹ amely 3,5 millió főt jelöl meg érintettként. A jelenség országos szintű, hiszen nem csak a termőföldalap közel harmadát, a feltételezett tulajdonosi létszám tekintetében hazánk lakosságának több, mint egyharmadát, akár felét is érintheti a jelenség.

A több tucat vagy esetenként több száz tulajdonostárs egy adott ingatlan vonatkozásában az egyes jogosultakat megillető tulajdonjogi részjogosítványok gyakorlati korlátozottságához vezet. Az egyes részjogosítványok gyakorlásának kérdéseiről az értekezés „**IV.1.1. A közös tulajdonról**” alpontja rendelkezett.

⁴⁵⁷ Kúria Kfv.III.37.166/2013/3.számú határozata.

⁴⁵⁸ Andréka, 2021.

⁴⁵⁹ Andréka, 2021.

⁴⁶⁰ Forrás: <http://nak.hu/agazati-hirek/videkfejlesztes/161-gazdasagfejlesztes/100102-versenykepessegi-javulast-hozhat-az-osztatlan-kozos-foldek-rendezese> (Letöltés ideje: 2024.08.08.).

⁴⁶¹ Forrás: <https://magyarmezogazdasag.hu/2020/05/25/felszamolnak-az-osztatlant-uj-foldertekesites-es-torvenyjavaslat> (Letöltés ideje: 2024.08.19.).

IV.3.3. A földhasználat körében jelentkező problémák

A földhasználati jog önálló dologi jogi jogosultság,⁴⁶² amelyből különös vagyoni értékű jogok eredeztethetők.⁴⁶³ A magyar közigazgatásban a földhasználati jogosultságok adminisztrációját a földhasználati nyilvántartás biztosítja, amely egy önálló, közhiteles nyilvántartás, az ott szereplő adatokban történő változások átvezetése pedig kérelem alapján történik,⁴⁶⁴ működésének részletes szabályait külön kormányrendelet szabályozza.⁴⁶⁵ A földhasználati jog önálló dologi jogi jellegéből adódik, hogy a földhasználati nyilvántartás tartalma teljesen elválik az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettektől: fő szabály szerint a földterület tulajdonosát illeti a földhasználat joga (a tulajdonjog részjogosítványaiából adódóan), de számos egyéb jogcímen (pl.: haszonélvezet, földhasználati megállapodások, úgymint haszonbérlet, szívességi földhasználat, stb.) is megszerezhető ezen jogosultság. Akár kizárólagos tulajdont képező, akár közös tulajdonban álló földrészlet esetén az ahhoz tapadó földhasználati jog több szempontból is jelentőséggel bír: nem csupán a földterület tényleges birtoklását, művelését, gazdasági használatát és hasznainak szedését biztosítja, hanem az Európai Unió, valamint az állam által finanszírozott területalapú támogatás egyes jogcímeinek igényléséhez is alapvető kritériuma a jogszerű földhasználói minőség.⁴⁶⁶ Ahogyan a jogalkalmazási gyakorlat is megerősíti: jogszerű földhasználat csak az érvényes és hatályos földhasználati szerződésből következik, a hatósági jóváhagyás megtagadása esetén érvényes földhasználati jogcím nem szerezhető.⁴⁶⁷ Ugyan az agrártámogatási jog változását, egyes előírásait számos tényező befolyásolja,⁴⁶⁸ a jogszerű földhasználati kritérium az egyes jövedelemtámogatások bázisfeltétele. A közös tulajdont képező termőföldek esetében a földhasználati nyilvántartás – ahogyan az ingatlan-nyilvántartás is – gyakran rendezetlen. Ugyan a földhasználati nyilvántartás tartalma és a *de facto* földhasználati viszonyok eltérhetnek egymástól, azonban okkal feltételezhető, hogy jogszerű földhasználó⁴⁶⁹ hiányában az adott földrészlet parlagon maradhat, amely a

⁴⁶² 2218/2010. számú polgári elvi határozat.

⁴⁶³ Lásd bővebben: Mikó Zoltán: A föld használatához kapcsolódó vagyoni értékű jogok forgalmazásának várható hatásai a földügyi szabályozásra, In: Gazdaság és Jog, 2008/3. szám, 13-20. pp.

⁴⁶⁴ 2094/2009. számú közigazgatási elvi határozat.

⁴⁶⁵ 356/2007. (XII. 23.) kormányrendelet.

⁴⁶⁶ 33/2014. számú közigazgatási elvi határozat.

⁴⁶⁷ Kúria Kfv. 35.141/2019/6. számú határozata.

⁴⁶⁸ Lásd bővebben: Pálfay Szilárd: Agrártámogatási jog a COVID19 nemzetközi humánjárvány idején In: Bándi Gyula – Pogácsás Anett (szerk.): Law in Times of Crisis - Jog válság idején, Pázmány Press, Budapest, 2023, 321-331. pp.

⁴⁶⁹ 33/2014. számú közigazgatási elvi határozat.

termőföldvédelem témakörét is érinti, praktikusán a földhasznosítási kötelezettség⁴⁷⁰ teljesítésének elmaradásához vezethet.

Adódik a kérdés, hogy miként alakul a földhasználat egy közös tulajdonban álló önálló földrészletnél? A kérdésre a választ a „**IV.1.1.1. A tulajdonostársak belső viszonyrendszere**” alpont szerint találjuk, hiszen a közös tulajdont képező föld használatának különös szabályai a Ptk.-ban rögzített, a közös tulajdon birtoklására és használatára vonatkozó alapokon⁴⁷¹ nyugodnak, a részletszabályokat a Fétv. X. fejezete rögzíti.⁴⁷² A speciális szabályozás alapja, hogy „*a tulajdonostársak mindegyike jogosult a közös tulajdonban álló föld területéből a saját tulajdoni hányadának megfelelő terület használatára.*”⁴⁷³ A törvény ezzel összefüggésben egy használati rend kialakítását követeli meg a tulajdonostársaktól, amelyet használati megosztásról szóló megállapodásban kell rögzíteni. A használati megosztásról szóló megállapodásnak elválaszthatatlan mellékletét képezi a használati rendet ábrázoló térképi kimutatás.⁴⁷⁴ A használati megállapodás érvényességi kelléke a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségi döntése.⁴⁷⁵ A jogalkalmazási gyakorlat szerint a tulajdoni hányadot meghaladó használatért csak akkor lehet többethasználati díjat követelni, ha a használati rend szabályozott a tulajdonostársak között.⁴⁷⁶ A földhasználati megállapodás sajátossága, hogy a tulajdonostársak belső kötelmi jellegű viszonyrendszerét szabályozza, mindazonáltal dologi jogi vonatkozásai is lekövethetők, hiszen a magánjog általános szabályaival összhangban fennállta esetén valamennyi tulajdonostárs önállóan jogosult a saját használatban álló területrészre vonatkozóan a tulajdonjogból eredő részjogosítványok gyakorlására,⁴⁷⁷

⁴⁷⁰ 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bekezdés - A földhasználó – ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).

⁴⁷¹ 2013. évi V. törvény 5:74. §.

⁴⁷² 2013. évi CCXII. törvény 69. § (1) bekezdés - A közös tulajdonban álló föld használatára, használatba adására – a (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével – e törvény eltérő rendelkezése hiányában a Ptk.-nak a közös tulajdon használatára vonatkozó szabályait kell alkalmazni. (...)

(3) Ezen fejezet alkalmazásában a közös tulajdonban álló földön fennálló haszonélvezeti jog esetében a tulajdonostárs alatt a haszonélvezőt is érteni kell.

⁴⁷³ 2013. évi CCXII. törvény 70. § (1) bekezdés.

⁴⁷⁴ BH2020. 89. - Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználó ügyfélnek minősül az ingatlan használatát érintő változás bejegyzése iránti eljárásban. A használati megosztásról szóló megállapodás a használati rendet ábrázoló térképi kimutatással együtt érvényes.

⁴⁷⁵ Lásd bővebben: 2013. évi CCXII. törvény 69-76. §§.

⁴⁷⁶ BH 2021.5.139 - III. Közös tulajdonú ingatlan esetében az egyik tulajdonostárs a másiktól a tulajdoni hányadát meghaladó használatért csak akkor követelhet többethasználati díjat, ha a használati rend szabályozott.

⁴⁷⁷ BH2021. 79. - A közös tulajdonú ingatlan kizárólagos használatban álló részeire a tulajdonostársak mindegyike maga élhet a tulajdonjogából eredő részjogosítványokkal: azt használhatja, hasznosíthatja,

továbbá valamely tulajdonostárs eszmei hányadainak elidegenítése esetén a tulajdoni illetőséghez a használati megosztásban kijelölt földrészlet használati-birtoklási joga „*tapad*”,⁴⁷⁸ amely kizárólag a mindenkori tulajdonostársak konszenzusa mentén módosítható.

A használati rend kialakítása körében érdemi jelentősége van a tárgyi földrészlet AK értékének, a művelési ágaknak, valamint azok minőségi osztályainak. Előfordulhat ugyanis, hogy egy közös tulajdonban álló földterület heterogén módon kisebb-nagyobb, rosszabb és jobb minőségű földrészletekből, valamint több különböző művelési ágban nyilvántartott alrészletből áll. Alapvető elméleti kritériumként merül fel, hogy „*az osztatlan közös tulajdonú ingatlant valamennyi tulajdonostárs a tulajdoni arányaiknak megfelelően használhatja és ez a tulajdon és használat valamennyi művelési ágú alrészletre kiterjed,*”⁴⁷⁹ mindazonáltal ez a gyakorlatban nem mindig kivitelezhető, valamint az alapvető gazdasági észszerűséggel is ellentétes lehet. A mezőgazdasági célú földek sajátos természeti és vagyoni jellemzőinél leírtakra visszautalva: eltérő méretű, értékű földterület juthat az adott tulajdonostársnak az AK alapon, valamint a területi alapon történő használati megosztás esetén. Mindebből adódik, hogy heterogén művelési ág szerinti és különböző minőségű alrészletekből álló, közös tulajdont képező föld esetén előfordulhat, hogy a tulajdonostársak egyenlő mértékű eszmei hányadok mellett eltérő nagyságú földrészlet birtoklására és használatára lesznek jogosultak. A jogalkalmazási gyakorlat szerint a használati megosztás során a saját tulajdoni hányadnak megfelelő terület megállapításakor figyelembe kell venni az adott földrészlet egyes alrészleteinek különböző besorolását, minősítését is.⁴⁸⁰ Mindezek okán kijelenthető, hogy a közös tulajdont képező földek használati viszonyainak rendezése nem mindig kivitelezhető az érintett tulajdonostársak teljes körű megalégedésével, amelyet a szakirodalom is megerősít: „*Számos helyszíni szemlén, egyezségi tárgyaláson szerzett közvetlen és közvetett információk alapján megjegyezhetjük, hogy gyakorta több évtizedes konfliktusokra derült fény, mikor az adott osztatlan közös földtulajdon éppen aktuális*

szedheti annak hasznait. Ezek egységét a bíróság nem bonthatja meg, ezért arra sincs lehetősége, hogy osztott használati rend mellett az ingatlan egészének hasznait a közös tulajdon általános szabálya szerint – a tulajdoni hányadok alapján – a tulajdonostársak között megossza.

⁴⁷⁸ BH2019. 9. - Amennyiben a közös tulajdoni hányad elidegenítésére vonatkozó adásvételi szerződés egyben az átruházott tulajdoni hányadhoz tartozó természetbeni használatot is rögzíti, a megállapodásnak megfelelő ingatlanhasználat esetén az eladó tulajdonostárs a vevő tulajdonostárstól többlehasználati díjra nem tarthat igényt, az adásvételi szerződés ugyanis az adott ingatlanrészre használati jogcímet biztosít.

⁴⁷⁹ Kiskunhalasi Járási Bíróság P.20.608/2011/32. számú határozata.

⁴⁸⁰ Kúria Kfv. 37.176/2018/12. számú határozata.

*földhasználati viszonyai, használati iránya került szóba, így arra következtettünk, hogy jónéhány esetben nem övezte konszenzus a kiinduló helyzetet.*⁴⁸¹ A használati rend kialakítása a tulajdonostársak konszenzusán nyugszik, így közös akarat szerint az bármikor módosítható, értelemszerűen ez nem érinti a közös tulajdonon belül fennálló tulajdonjogi viszonyokat, azaz a kialakított használati rendből nem keletkezik alanyi jogosultsága a tulajdonostársaknak arra, hogy egy esetleges közös tulajdon megszüntetése iránti eljárás végén az általuk korábban használt területrészt kizárólagos tulajdonjogát szerezzék majd meg. A megváltozott használati viszonyok miatti igényérvényesítés a bírósági jogalkalmazásban is lekövethető,⁴⁸² egyfajta zsinórmértékként az értékarányosság elve jelenik meg. A használati rend nem érinti továbbá, ha valamely tulajdoni illetőség vonatkozásában tulajdonosváltás következik be, amelyet az alábbi jogalkalmazói megállapítás is alátámaszt: *„Nincs jelentősége annak, hogy a jogügylet tárgyát képező földterületen van-e kialakított használati rend vagy nincs, és ha van, akkor a jogügylet tárgyát képező tulajdoni illetőség természetben hol kerül megművelésre, használatba vételre.*”⁴⁸³ Egyebekben a Kúria álláspontja szerint az írásbeli használati megállapodás hiánya nem eredményezheti az eszmei hányad értékesítésének akadályát.⁴⁸⁴

Felmerül a kérdés, hogy miként lehet megkötni egy használati megosztásról szóló megállapodást, ha – visszautalva a **„IV.3.2. Az érintett tulajdonostársak létszámának anomáliája”** alpontban kifejtettekre – az ingatlan-nyilvántartás rendezetlen, így a tulajdonostársak ismeretlenek, illetve elérhetetlenek? Az öröklésjogi felvetések nyomán, valamint az *ipso iure* öröklés elvéből fakadóan uratlan hagyatékról nem beszélhetünk, ezért valamennyi eszmei hányadnak van tulajdonosa, mindazonáltal az adott személy ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosi minősége okán a polgári jog szerződéskötésre vonatkozó általános szabályai szerint vele nem lehetetlen lenne rendezni a tulajdonostársak belső kötelmi jogviszonyát érintő birtoklási-használati kérdéseket, azaz magát a földhasználatot. A probléma áthidalását szolgálja azon törvényi fikció, miszerint azon tulajdonostársak esetén, akiknek a használati megosztásról szóló ajánlatot vagy a tervezett megállapodást a törvény által nevesített esetkörök miatt nem lehet közölni, a használati megosztáshoz való

⁴⁸¹ Szinay, 2022, 26. p.

⁴⁸² KGD2014. 204.

⁴⁸³ Nyíregyházi Törvényszék 4.Kf.21.449/2016/11. számú határozata.

⁴⁸⁴ BH2019. 282. - A mezőgazdasági igazgatási szerv a jogszabályi feltételeknek megfelelő, az alakilag és tartalmilag szabályos szerződés jóváhagyását nem tagadhatja meg. Közös tulajdonú ingatlan résztulajdoni hányadának értékesítését, (forgalomképességét) nem zárhatja ki, hogy a tulajdonostársak írásbeli használati megállapodást nem kötöttek.

hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.⁴⁸⁵ A jogszabályhely akkor is alkalmazható és a földhasználat bejegyezhető, ha tulajdonostárs a törvényi határidőn belül egyszerűen nem írja alá használati megállapodást.⁴⁸⁶ A törvényi fikciónak több jogelméleti kérdést is felvetett a közelmúltban,⁴⁸⁷ az egyes alkotmányossági vonatkozásokat az AB megvizsgálta, a kapcsolódó határozat indokolásából kiemelendő, miszerint „... *A kezdeményezés utal a Fétv. javaslatához fűzött indokolásra. Ennek értelmében fontos, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló termőföldek használati viszonyainak rendezésére olyan jogi megoldás szülessen, amely megszünteti a jogbizonytalanságot és olyan szabályozást biztosít, amely figyelemmel van minden tulajdonostárs érdekeire, illetve alapot teremt a kívülálló használók számára, hogy rendezett viszonyok mellett köthessenek a termőföld használatára szerződést.*”⁴⁸⁸ Mindezek tükrében megállapítható, hogy már a Fétv. megalkotása idején ismert volt a jogalkotó számára a közös tulajdonú földek használatával összefüggésben fennálló jogbizonytalanság – visszautalva a közhitelesség elvének sérelme körében rögzítettekre –, jóllehet pontosan ezért kerültek megalkotásra az egyes speciális földhasználati előírások. Az AB az ügyben ugyan nem állapított meg alaptörvényellenességet, azonban a határozat indokolásából az is kitűnik, hogy a közös tulajdon használatára vonatkozó rendelkezések eltérő jogértelmezéseknek engednek teret. Ahogyan

⁴⁸⁵ 2013. évi CCXII. törvény 71. § (3) bekezdés - A használati megosztáshoz való hozzájárulást megadottnak kell tekinteni az olyan tulajdonostárs esetében, akinek a részére a használati megosztásról szóló ajánlat vagy a tervezett megállapodás közlése

a) nem lehetséges, mert

aa) személye bizonytalan, vagy

ab) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen;

b) meghíúsul, mert a postai küldemény

ba) azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy „nem kereste” vagy a címzett tulajdonostárs „elköltözött”, „címzett ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott”, illetve „elköltözött” vagy

bb) átvételét megtagadta, vagy

c) eredményes, de a nyilatkozattételre megszabott határidőn belül nem nyilatkozott.

(4) bekezdés - A (3) bekezdés a) pont aa) alpontjának alkalmazása szempontjából akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalan, ha

a) azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy

b) természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.

⁴⁸⁶ KGD2017. 173.

⁴⁸⁷ A 3255/2018 (VII. 17.) AB határozat indítványozói indokolásából külön kiemelést érdemel: „... A jogalkotó így lehetőséget ad arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, de elhunyt ismeretlen örökösei tudomása nélkül – a hagyaték ipso iure átszállása okán – tulajdonukban álló föld vonatkozásában földhasználati jogosultsága keletkezzen bárkinek. A Fétv.-ben foglalt fikció... a gyakorlatban ahhoz vezet, hogy az ismeretlen örökös (azaz a tényleges tulajdonos) tudta, megkérdezése, akaratnyilatkozata nélkül szerződés jön létre a tulajdonában álló földre/földterületre. E körben kiemelendő az az eset, amikor az ismeretlen örökös maga az állam ...”

⁴⁸⁸ 3255/2018. (VII. 17.) AB határozat.

az AB egy korábbi határozatban is rögzítette: „*a jogbiztonság a jog viszonylagos stabilitását jelenti, amely azonban nem abszolút...*”⁴⁸⁹

IV.3.3.1. Haszonbérlet közös tulajdont képező föld esetén

A földforgalmi szabályaink nem csupán kizárólagos tulajdont képező földek esetén, hanem közös tulajdont képező ingatlanban fennálló eszmei hányadra nézve is lehetővé teszik a haszonbérleti szerződés keretében történő hasznosítást, amely értelemszerűen a használat átengedésének minősül. A „**III.3.1. A tulajdonszerzésre vonatkozó közérdekű korlátozások, feltételek és tilalomfák rendszere**” alpont szerint az egyes személyi és termértékbeli korlátozások, továbbá kapcsolódó nyilatkozattételi kötelezettségek, illetve kötelezettségvállalások földhasználat esetén, így haszonbérlet esetén is fennállnak, amely hatósági jóváhagyáshoz kötött földhasználati szerződés.⁴⁹⁰ A haszonbérleti szerződések közjogi korlátozásának rendszerét Papik Orsolya mélyrehatóan dolgozta fel doktori értekezésében.⁴⁹¹

A földhaszonbérleti szerződések jellegadó sajátossága az előhaszonbérleti jogok hierarchikus, taxatív rendszere, valamint az előhaszonbérleti jog gyakorlásának szigorú szabályai, amelyet a Földforgalmi törvény rögzít,⁴⁹² továbbá a jogalkalmazási gyakorlat is megszorítóan értelmez.⁴⁹³⁴⁹⁴ A mezőgazdasági célú földek adásvételére vonatkozó hirdetményi közzététel szabályainak analógiája mentén a haszonbérleti szerzések hirdetményi közzétételét is a kormányrendelet vonatkozó előírásai⁴⁹⁵ szabályozzák, valamint a jogszabály a közös tulajdonban álló földeket érintő haszonbérleti szerződés

⁴⁸⁹ 3298/2014. (XI. 11.) AB határozat.

⁴⁹⁰ Lásd bővebben: 2013. évi CXXII. törvény 51-55. §§.

⁴⁹¹ Papik Orsolya Bernadett: A mezőgazdasági földhaszonbérlet közjogi korlátozásának rendszere által kiváltott feszültségpontok, Budapest, 2023, eredményes műhelyvitán nyilvános védésre bocsátott doktori értekezés.

⁴⁹² Lásd bővebben: 2013. évi CXXII. törvény 45-50. §§.

⁴⁹³ EBH2018. K.14. - A Földforgalmi törvény 49. § (4) bekezdése nem értelmezhető kiterjesztően. Nyelvtani, rendszertani és a teleologikus értelmezés alapján sem következik a jogszabályi rendelkezésekből, hogy a jogalkotó a haszonbérleti szerződéssel szerző haszonbérbevevőre is az előhaszonbérlettel teljesen azonos, a haszonbérlet céljára vonatkozó nyilatkozattételi kötelezettséget róna.

⁴⁹⁴ BH2021. 346. és BH2022. 22. - Amennyiben a fél előhaszonbérleti jog gyakorlására irányuló elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy ahhoz csatolni kell az előhaszonbérleti jogosultságot igazoló okiratokat is. A jognyilatkozat csatolásának elmulasztása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv az elfogadó jognyilatkozatot a nyilvántartás adataiból történő lekérdezéssel nem pótolhatja.

⁴⁹⁵ Lásd bővebben: 474/2013. (XII. 12.) kormányrendelet 6-11. §§.

közzétételének esetére speciális szabályokat rendel.⁴⁹⁶ Papik Orsolya álláspontjához csatlakozva, az előhaszonbérleti jogok közjogi szabályozási rendszere a birtokpolitika kiemelt instrumentumát képezi.⁴⁹⁷ A Földforgalmi törvény alapján földhaszonbérleti szerződést kizárólag meghatározott időtartamra lehet kötni, legalább 1 gazdasági évre és legfeljebb 20 évre,⁴⁹⁸ a magyar szabályozás más nemzeti jogoktól eltérően nem szabályozza az örökhaszonbérlet (*emphyteusis*) jogintézményét.⁴⁹⁹ A földhaszonbérleti jogviszony módosításának, illetve megszűnésének szintén speciális szabályai vannak.⁵⁰⁰

A közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek haszonbérleti szabályainak különlegességét a Földforgalmi törvény, a Fétv., továbbá szubszidiárius jelleggel a Ptk. rendelkezéseinek összehangolt alkalmazása eredményezi. A tulajdonostársak egymás tulajdoni hányada vonatkozásában előhaszonbérleti joggal rendelkeznek, amelyet mind a Ptk.,⁵⁰¹ mind a Földforgalmi törvény rögzít.⁵⁰² A Fétv. közös tulajdont képező földek használati szabályai körében elvi élel deklarálja, miszerint a tulajdonostársi előhaszonbérleti jog gyakorlása eredményeként létrejövő szerződés többlehasználati megállapodásnak minősül, haszonbérleti szerződés szerinti tartalommal.⁵⁰³ A jogalkotó dogmatikailag mindezt helyesen rögzíti, hiszen a már hivatkozott bírósági megállapítások lényegi tartalmával is összhangban áll.⁵⁰⁴ A közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek haszonbérletéhez kötődő joganyagot számos bírósági szemelvény színesíti. A Kúria közelmúltban született döntése⁵⁰⁵ során a hirdetményi közzétételről szóló kormányrendelet

⁴⁹⁶ 474/2013. (XII. 12.) kormányrendelet 12. §.

⁴⁹⁷ Papik Orsolya: Az előhaszonbérleti jog a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések körében, In: Ingatlanjog 2021/1. szám.

⁴⁹⁸ 2013. évi CXXII. törvény 44. § (1) bekezdés.

⁴⁹⁹ Görög Márta: A haszonbérleti szerződés, In: 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja. Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021, 1932. p.

⁵⁰⁰ Papik Orsolya Bernadett: A mezőgazdasági haszonbérleti szerződés megszűnése, In: Menyhárd Attila-Varga István (szerk.): 350 éves az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara: a jubileumi év konferenciasorozatának tanulmányai, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018, 339-351. pp. [Továbbiakban: Papik, 2018].

⁵⁰¹ 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdés - A tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

⁵⁰² 2013. évi CXXII. törvény 46. § (2) bekezdés - A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányada egészének vagy egy részének megfelelő terület harmadik személy javára történő haszonbérbe adása esetén az (1) bekezdés b) – g) pontjában meghatározott előhaszonbérletre jogosultakat – az előhaszonbérletre jogosultak sorrendjében – megelőzi a földműves tulajdonostárs.

⁵⁰³ 2013. évi CXXII. törvény 70. § (5) bekezdés - A tulajdonostársak között többlehasználati megállapodás jön létre a haszonbérleti szerződés szerinti tartalommal akkor is, ha a tulajdonostárs részéről a Földforgalmi törvény 46. § (2) bekezdése vagy a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog gyakorlására kerül sor.

⁵⁰⁴ BH2021. 79. és BH 2021.5.139.

⁵⁰⁵ Kúria Kfv. 37.636/2022/4. számú határozata.

közös tulajdont képező föld haszonbérletére vonatkozó szabályait kellett értelmeznie,⁵⁰⁶ mivel ugyanazon földre vonatkozó, a tulajdonostársakkal külön-külön megkötött haszonbérleti szerződések kerültek benyújtásra, amelyek azonban nem voltak összefűzve. A Kúria az eljárás eredményeként az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására kötelezte.⁵⁰⁷ A jogértelmezés helyessége aligha vitatható, azonban a közös tulajdont képező földrészekhez tapadó adminisztratív jellegű terhek egy sajátos esete is megállapítható.

A doktori értekezés központi kérdéseire, azaz a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösségek, valamint közös tulajdon megszüntetésére figyelemmel a Fétv. speciális, tárgykörhöz fűződő felmondási joga külön említést érdemel. A Fétv. szabályai különleges felmondási jogot biztosítanak azon esetre, amennyiben a haszonbérlet tárgyát képező mezőgazdasági célú földön fennálló közös tulajdon a haszonbérleti jogviszony ideje alatt megszűnik és a korábbi tulajdonostárs, illetve jogutódja pedig az eredeti haszonbérleti szerződést nem írta alá, azonban annak hatálya kiterjedt rá, továbbá a Fétv.-ben foglalt törvényi kötelezettségeket vállalja.⁵⁰⁸ A vonatkozó előírást a Kúria megszorítóan értelmezi,⁵⁰⁹ mindazonáltal koherens azon korábbi gyakorlatával, miszerint: „*A közös tulajdonú ingatlan bizonyos tulajdoni hányadait érintő haszonbérleti szerződések létrejötte*

⁵⁰⁶ 474/2013. (XII. 12.) kormányrendelet 12. § (1) bekezdés - Ha az osztatlan közös tulajdonban álló földet érintően a Fétv. alapján az egységes okiratba foglalt haszonbérleti szerződés úgy jött létre, hogy a szerződés tartalmát tulajdonostársanként külön-külön okiratba foglalták, a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződéseket együttesen, összefűzve kell a mezőgazdasági igazgatási szerv részére megküldeni. Ez esetben a haszonbérleti szerződéshez csatolni kell a haszonbérlet írásbeli nyilatkozatát arról, hogy a tulajdonostársakkal önállóan kötött haszonbérleti szerződések tartalmilag megegyeznek, az eltérés kizárólag a haszonbérbeadó tulajdonostársak személyében, és az őket megillető tulajdoni hányadnak megfelelő azon terület tekintetében áll fenn, amelyet haszonbérlet részére használatra átengednek.

⁵⁰⁷ Szegedi Törvényszék K. 700.288/2023/17. számú határozata.

⁵⁰⁸ 2013. évi CCXII. törvény 60. § (1) bekezdés - Ha a haszonbérleti szerződés létrejöttekor a haszonbérlet tárgyát képező föld közös tulajdonban állt és a szerződés fennállása alatt a közös tulajdon megszüntetésére került sor, a haszonbérbeadó, illetve annak jogutódja legkésőbb az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal a szerződést 60 napos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondhatja, ha a tulajdoni hányadának megfelelő területet a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás eredményeként önálló ingatlanként kapta meg, feltéve, hogy

a) a haszonbérlet felé a felmondással egyidejűleg nyilatkozik, hogy a földet a szerződés megszűnésével saját maga, közeli hozzátartozója, saját maga vagy közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag kívánja használni, és

b) a 74. § (2) bekezdésében foglalt alkalmazásával létrejött haszonbérleti szerződést nem írta alá, de annak hatálya az ott meghatározottak szerint kiterjedt rá.

⁵⁰⁹ BH2020. 207. - I. A közös tulajdonban állt földekre 2013. december 31-e előtt kötött haszonbérleti szerződések tekintetében a felmondási jogot szabályozó Fétv. 60. § (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint felmondással csak olyan személy élhet, aki a közös tulajdon megszüntetésekor tulajdonos volt, és a tulajdoni hányadának megfelelő területet a törvény szerinti eljárás eredményeként önálló ingatlanként kapta meg.

nem jelenti a használat megosztását, mert ezek nem kötik azokat a tulajdonostársakat, akik nem vettek részt a szerződéskötésben.” ⁵¹⁰

⁵¹⁰ BH 2021.5.139. – IV. pont.

V. A tulajdonközösségek megszüntetésének jogelméleti kérdései

A soron következő fejezet a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésének jogelméleti kérdéseit vizsgálja. A hivatkozott források nyomán közös tulajdon számos jogcím szerint létrejöhetett mezőgazdasági célú földek esetén, ahogy azt „IV.2. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek létrejötte” című alpont ismertette, az országos mértékű problémák hátterében a részarány-földkiadás, valamint a törvényes öröklés eredményeként létrejött tulajdonközösségek állnak.⁵¹¹ Az egyes tulajdonközösségek között, valamint azok létrejöttének tulajdonszerzési jogcímei alapján nem tehető érdemi különbség, hiszen a korábbi álláspontomat megerősítve: polgári jogunk csak egyetlen és kizárólagos közös tulajdont ismer és szabályoz. Joggal vetődik fel a kérdés, hogy valamennyi tulajdonközösség vonatkozásában, azaz a közös tulajdon létrejöttének jogcímétől, valamint a tulajdonszerzés körülményeitől függetlenül indokolt-e a megszüntetés. Véleményem szerint a válasz annak a függvénye, hogy a kérdést magánjogi viszonylatból, a tulajdonostársat megillető rendelkezési részjogosítványból eredően vagy közjogi vetületből, a jogalkotó által elérni kívánt birtokpolitikai célok tükrében, valamint az idealizált birtokstruktúra eszményi képe szerint közelítjük meg.

A Ptk. szabályai elvi értelel garantálják a tulajdonostárs közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő jogát,⁵¹² mindazonáltal a „*hogyan?*” kérdésre a válasz korántsem kizárólagos. Egy mezőgazdasági célú földön létrejött tulajdonközösség megszüntetésére számos lehetőséget kínál jogrendszerünk, a tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó szabályozás jelentősen fragmentált, a kapcsolódó megszüntetési eljárások, módzatok között pedig jelentős különbségek mutatkoznak. Általánosságban megállapítható, hogy a megszüntetés módjának, valamint az eljárásrendnek a kiválasztása az érintett tulajdonosok kompetenciája, az egyes eljárások hol korlátozottabb, hol pedig szélesebb mozgásteret biztosítanak a megszüntetési eljárás főbb sarokpontjainak alakítását érintően. A doktori kutatások eredménye szerint egy mezőgazdasági célú földön létrejött közös tulajdon megszüntetésének három fő irányát biztosítja a jelenleg hatályos szabályozás,

⁵¹¹ Andréka, 2021.

⁵¹² 2013. évi V. törvény 5:83. § (1) bekezdés - A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

mindháromnak közös motívuma a tulajdonostársi kezdeményezés privilégiuma, valamint a megszüntetési módok közül a természetben történő megosztás elsődlegessége.

Az első irányvonalként a Ptk. általános szabályai szerinti megszüntetés értékelhető, amely történhet mind a felek megegyezése, mind bíróság általi elrendelés alapján. A Ptk. meghatározza a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjait, azok alkalmazása között sorrendiséget állít fel, amelyet a jogalkalmazási gyakorlat is szigorúan követ.⁵¹³ Tekintettel a földforgalmi szabályozás speciális mivoltára, a Ptk. szabályai nem érvényesülhetnek kizárólagosan mezőgazdasági célú földek esetén, ennek megfelelően a Ptk. szabályai egyfajta megszüntetési keretrendszert teremtenek oly módon, hogy az egyes megszüntetési eljárásokat a kapcsolódó ágazati szabályozás tölti meg érdemi tartalommal (pl.: természetbeni megosztás elrendelése esetén telekalakítási eljárás lefolytatása). A második megszüntetési irányzatként az idő előrehaladtával lassanként történeti kategóriaként említhető, azonban jelen doktori értekezés megírásakor még folyamatban lévő OKTM eljárások köre feltétlenül kitekintést igényel. Az OKTM eljárások a részarány-földkiadás eredményeként létrejött tulajdonközösségek megszüntetésére biztosítottak lehetőséget. Végezetül a 2020-ban megalkotott, Fokfttv. szerinti megszüntetési formák és eljárásrendi szabályok képezik a vizsgálat harmadik, legerőteljesebb irányát. Ahogyan Fábán József tanulmányában kiemeli, jelentős különbség, hogy az OKTM eljárások hatósági eljárások, ezzel szemben a Fokfttv. szerinti eljárások nem minősülnek annak. További lényegi eltérés, hogy az OKTM eljárásokat 2012. június 1. napjáig lehetett kezdeményezni, azonban a Fokfttv. szerinti eljárások megindítására a jogalkotó nem szab végső, jogvesztő határnapot,⁵¹⁴ ennek megfelelően a tulajdonközösségek megszüntetésének jövőjét a Fokfttv. szabályrendszere jelenti, így a vizsgálat ezen tárgykörre koncentrálni elsődlegesen.

Jelen fejezet célja a Ptk. szabályai szerinti, az OKTM eljárások keretében történő, valamint a Fokfttv. alapján megvalósuló közös tulajdon megszüntetésének külön-külön vizsgálata és az egyes összefüggések azonosítása, összevetése, továbbá a megszüntetéssel járó földhasználati aspektusok elemzése. Valamennyi megszüntetési irányzat közös nevezőjeként az adott tulajdonközösség természetbeni megosztás útján történő megszüntetése értékelhető, azonban mélyebb összehasonlítás esetén az eljárási szabályok differenciált sajátosságai, valamint a tulajdonostársak autonóm mozgástere árnyalt képet

⁵¹³ 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény.

⁵¹⁴ Fábán, 2023, 12. p.

mutatnak. Elméleti síkon egy mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség akár a Ptk. szabályai szerint, akár egy OKTM eljárás keretében, vagy éppen a Foktftv. szerint is megszüntethető, sőt, akár mindhárom eljárás ugyanazon tulajdoni és természetbeni eredményhez is vezethet, azonban az eljárások menete, a tulajdonostársak mozgásterét, a vonatkozó határidők, stb. teljesen eltérő útvonalakat vetítenek elénk. A jogalkalmazási gyakorlat esetei döntéseit vizsgálva az eljárásrendi szabályok gyakran összemósódnak a peres felek okfejtéseiben.⁵¹⁵ A földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó szabályozás sokszínűsége, az eljárások eltérő attribútumai a magánjogi és közjogi jellegű normák egyidejű, gyakran konkuráló jellegű alkalmazásából eredő súrlódások mentén körvonalazódnak. Tekintettel a mezőgazdasági célú földek többször hivatkozott speciális jogtárgyi mivoltára, különösképpen a gazdasági és szociális attribútumokra,⁵¹⁶ a megszüntetés általános, Ptk.-ban rögzített szabályai nem mindig alkalmazhatók hatékonyan, ezért nem véletlen, hogy a jogalkotó az általános magánjogi keretrendszeren túl előbb az OKTM eljárásokkal, majd 2020 után a Foktftv. szerinti eljárásokkal kívánja elősegíteni a tulajdonközösségek megszüntetésének gyorsabb menetét.

Amennyiben a közös tulajdont képező földek ügyét az államhatalom szemszögéből, valamint a felaprózódott birtokstruktúra viszonyrendszerében vizsgáljuk, úgy tisztán leszűrhető, hogy a jogalkotó különös birtokpolitikai célkitűzésként tekint a közös tulajdont képező földrészek számának, valamint az érintett tulajdonostársak létszámának a csökkentésére. A jogalkotó igyekszik ehhez minél hatékonyabb szabályozási környezetet teremteni, azonban a tulajdonközösség megszüntetéséhez fűződő jogot kizárólagosan az érintett tulajdonostársakhoz rendeli, akiket olykor különleges jogosítványokkal ruház fel, az állami közrehatás lehetőségét pedig szűk körben jelöli ki, e tekintetben kivételt képeznek a Foktftv. törvényes öröklésre vonatkozó szabályai.⁵¹⁷ Okkal feltételezhető, hogy az állam érdemi szerepvállalása nélkül a **„IV.3. A közös földtulajdonból eredeztethető problémák”** rögzített anomáliák tovább eszkalálódhatnak. Tanka Endre tanulmányában érinti a közös tulajdonú, nagy tulajdonostársi létszámmal rendelkező földrészek speciális jogi státuszát: *„A földtulajdonnál a magántulajdon közel kétféle milliós tulajdonosi népesség számára nem jelent birtoklást és a föld termelőeszközként használatát, így nem biztosíthatja a gazdálkodásból való megélhetést. Közgazdasági és szociológiai mérce szerint ez – a*

⁵¹⁵ Balassagyarmati Törvényszék P. 20.137/2022/25. számú határozata.

⁵¹⁶ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

⁵¹⁷ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § és 18/B. §.

*jogosult szempontjából – csak névleges, látszat-tulajdon, átmeneti jogi forma.*⁵¹⁸ A hivatkozott számadatokra visszautalva a tárgykör a „*laissez faire*” elv mentén aligha nyerhet érdemi megoldást.

Fenntartva egy korábbi publikációban kifejtett álláspontomat, véleményem szerint a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek felszámolása, illetőleg megszüntetése egymással nem szinonim terminusok. „(...) *a két kifejezés jelentéstartamában érdemi különbség húzódik: megszüntetés esetén a jogalkotónak arra kell törekednie, hogy a közös földtulajdon jogintézménye kivezetésre kerüljön a jogrendszerből és expressis verbis, fogalmilag kizárt legyen a közös tulajdoni forma a mező- és erdőgazdasági célú földek vonatkozásában. Ezzel szemben a felszámolás a jelen kontextus szerint egy olyan folyamatra utal, amely egy-egy konkrét ingatlan vonatkozásában valóban a közös tulajdoni jelleg megszüntetésével jár, tehát a közös tulajdonban lévő ingatlanok száma/ az érintett terület/ érintett tulajdonosok száma csökken, azonban a teljes kigyomlálásra nincs reális eshetőség.*”⁵¹⁹ Ezen gondolatmenetet folytatva, a vizsgálódás elsődlegesen a megszüntetésre koncentrál, azaz a kutatás egy adott tulajdonközösségben érintett tulajdonostársak pozícióját, a közöttük fennálló belső kötelmi viszonyrendszer felbontási lehetőségeit, valamint annak járulékos kérdéseit öleli fel, mintsem a felszámolást, azaz az országos birtokstruktúrában a tulajdonközösségek csökkenő számával bekövetkező, földtulajdoni és földhasználati, statisztikai változásokat. Jóllehet, a két aspektus eltérő logikai íven mozog, mindazonáltal – némileg idealizált megközelítésben – közös keresztmetszetként a földet ténylegesen használni kívánó földművesek adminisztratív terheinek csökkentése, valamint ezen személyek prioritizált földtulajdonszerzése nevesíthető.

A Ptk.-ban rögzített, az OKTM eljárások szerinti, valamint a Fokfttv. alapján történő megszüntetési eljárások mellett a földforgalmi szabályozásunk további olyan rendelkezéseket is tartalmaz, amelyek egy adott tulajdonközösségek megszüntetését közvetetten segítik, vagy eredményezik. Példaként szolgálhat a már hivatkozott, földműves tulajdonostársat megillető, prioritizált elővásárlási ranghely,⁵²⁰ amely elővásárlási jog gyakorlásához nem szükséges a helyben lakói minőség megléte vagy éppen a közös tulajdont

⁵¹⁸ Tanka, 2010, 283. p.

⁵¹⁹ Árvai Gergő: Az osztatlan közös földtulajdon felszámolására irányuló jogalkotói törekvések, In: Gellén Klára (szerk.): Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 3., Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2022, 17. p.

⁵²⁰ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (3) bekezdés.

megszüntető adásvétel privilegizált esete, hiszen ezen földszerzések esetén nem áll fenn elővásárlási jog⁵²¹ a Földforgalmi törvény szerint.

A tulajdonközösségek megszüntetésének jogelméleti felvezetőjét összegezve rögzíthető, hogy a vizsgálat elsődlegesen a közös tulajdon megszüntetésével összefüggésben felmerülő magánjogi viszonyrendszerre fókuszál, kiváltképpen annak földhasználati folyamányaira, mindazonáltal az általános agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzések miatt a tárgykör csak a jogalkotói preferenciákkal együtt értelmezhető teljes komplexitásában. Mindez nem tekinthető csupán hipotetikus feltevésnek, hiszen az általános agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzések nem csupán a föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló hatósági eljárásokban,⁵²² hanem az egyes bírósági jogalkalmazói döntésekben is visszaköszönnek,⁵²³ hivatkozva a **„III.4. A földbirtok-politikai célkitűzések érvényesülése a bírósági joggyakorlatban”** című alpontban kifejtett gondolatokra.

⁵²¹ 2013. évi CXXII. törvény 20. § b) pont.

⁵²² 2013. évi CXXII. törvény 23/A. §.

⁵²³ Szegedi Törvényszék K. 700.959/2023/18. számú határozata.

V.1. Egy tulajdonközösség megszüntetése: végrehajtandó állami feladat vagy tulajdonosi (szabad) akaratelhatározás?

Egy mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetésére vonatkozó elhatározás két fő megközelítésből vizsgálható, hiszen a jogalkotói aspektussal szemben akad egy tulajdonostársi olvasata is, a kettő együttes értelmezése számos feszültségpontot rejthet magában. Igazodva az „**I. Alapvetések**” körében kifejtett feltevéshez, magánjogi megközelítésben a tulajdonostársak szinallagmatikus kapcsolatrendszere belső akaratelhatározás mentén bontható fel, az esetleges külső állami beavatkozás jogalapját feltételesen jelentő, optimális birtokstruktúra kialakításához fűződő jogalkotói törekvés áttörheti és felboríthatja a felek ezen érzékeny viszonyrendszerét. A tulajdonostársak rendelkezési jogát a megszüntetés kívülről történő, „*imperatív*” jellegű⁵²⁴ elrendelése nem pusztán korlátozza, hanem annak gyakorlását egyszerűen kizárja, hiszen a közös tulajdon megszüntetése az adott tulajdonosra nézve a tulajdonjog tárgyának, nevezetesen a mezőgazdasági célú földnek egyfajta transzformációját (pl.: természetbeni megosztás) vagy a tulajdonjogának ellenérték fejében történő elvonását (pl.: bekebelezés) jelentheti. Álláspontom szerint a tulajdonközösség megszüntetése a jogosult tulajdonjogát, valamint annak tárgyát oly mértékben érinti, hogy magánjogi megközelítés szerint annak elrendelése kizárólagosan tulajdonostársi közös akaratelhatározás eredménye lehet, mindazonáltal a Foktftv. törvényes öröklésre vonatkozó kógens szabályai ezt bizonyos pontokon áttörik. A közös tulajdont képező földrészletek ügye nem vizsgálható légtüres térben, pusztán polgári jogi szemüvegen keresztül, az általános agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzések mögött meghúzódó közérdekre tekintettel az állami közreműködés, illetőleg közrehatás elengedhetetlen feltétele a problémák érdemi kezelésének.

A magyar agrárjog változó dogmatikájában erőteljes „*közjogiasodás*” figyelhető meg az elmúlt években, azonban alaptézisként talán helytálló azon megközelítés, hogy egy tulajdonközösség elsődlegesen a tulajdonostársak magánjogi, belső kötelmi kapcsolatán alapul, még akkor is, ha annak speciális tárgya egy mezőgazdasági célú föld és ez közérdekű korlátozások jogalapját képezi.⁵²⁵ Ahogyan Bobvos Pál munkájában rávilágít: „*A magánjogi*

⁵²⁴ Vékás Lajos álláspontja szerint: „*Imperatív, azaz feltétlen érvényesülést kívánó szabályokról csak a nemzetközi tényállások elbírálásánál beszélhetünk, és az olyan normákat kell alattuk értenünk, amelyek az adott esetben alkalmazásra kerülő külföld jog szemben is érvényesülnek.*” - Lásd bővebben: Vékás, 2018, 389. p.

⁵²⁵ 35/1994. (VI.24.) AB határozat.

*viszonyok nehezen tűrnek olyan elemeket, mint a közérdek, közjó vagy szociális kötöttség. Ezek az elemek szétfeszítik a privát autonómia kereteit, érintik a rendelkezési jogot, a „köz” érdekében történő korlátozó tevékenység az állam közreműködését involválja. Ezért az állam egyre nagyobb szerepet vállal a földpiac befolyásolásában, egyre gyakrabban avatkozik a privát autonómia viszonyaiba.*⁵²⁶ Az alkotmányossági keretrendszerre tekintettel a földtulajdoni viszonyokba történő állami beavatkozás, illetőleg közrehatás nem lehet önkényes, hiszen a XX. század negatív agrártörténeti eseményei napjainkig a magyar családok emlékezetében él,⁵²⁷ így az állami fellépés szükségességének és arányosságának összhangban kell állnia a közérdekkel. Meglátásom szerint a közös tulajdont képező földek tulajdoni viszonyainak rendezésekor az állami beavatkozásról nem, csupán az állami közrehatásról indokolt értekezni.

A közös tulajdon felszámolása, illetőleg megszüntetése közötti distinkcióra visszautalva, alapvető alkotmányossági problémákat vetne fel azon jogalkotói prekonceptió, amennyiben az állam a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdonok kötelező jellegű megszüntetéséről határozná és rendelné el annak végrehajtását. Földtulajdonosi szemszögből a kérdést megközelítve, az állami beavatkozás mértéke nem azonos, ha a tulajdonközösséget a tulajdonosi akarat ellenére kötelező megszüntetni, vagy csupán a megszüntetés elvi és gyakorlati lehetősége adott, de annak alkalmazása opcionális. Mindezen értelmezés némileg ellentétes lehet Menyhárd Attila már hivatkozott azon megállapításával, miszerint: „... ez talán úgy is kifejezhető, hogy a tulajdonostársnak joga van a közös tulajdon megszüntetéséhez, de a közös tulajdon fenntartásához nincs,”⁵²⁸ mindazonáltal a magánjogi viszonyokra tekintettel nem elhanyagolható tényező, hogy a megszüntetésre vonatkozó igényt, illetőleg kötelezést a belső kötelmi viszonyrendszer egy másik érintetteje, azaz az egyik tulajdonostárs, vagy egy külső, közhatalmi jogosítványokkal felruházott harmadik szereplő, maga az állam kezdeményezi, amely ezáltal hathatósan belenyúlna a felek vagyoni viszonyrendszerébe. Értelmezésem szerint a tulajdonostársnak joga van a közös tulajdon fenntartásához harmadik személyekkel szemben, feltéve persze, hogy ezzel a többi tulajdonostárs akarata is egyező. E tekintetben a szabályozás megnyugtató, hiszen a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó igény kizárólagosan a tulajdonostársak privilégiuma mindhárom, jelen doktori értekezésben

⁵²⁶ Bobvos, 2021, 56. p.

⁵²⁷ Dányi, 2016, 9-38. pp.

⁵²⁸ Kúria, 2014, 18. p.

vizsgált megszüntetési irányzat esetén azon meghagyással, hogy a Fokftv. törvényes öröklés jövőben keletkező tulajdonközösségekre vonatkozó szabályai némiképp kivételt képeznek.⁵²⁹ A Ptk. előírásai szerint bármely tulajdonostárs követelheti a megszüntetést, akár konszenzus alapján, akár a bíróságtól. Az OKTM eljárások esetén bármely tulajdonostárs kérelmezhet az eljárás lefolytatását, valamint a Fokftv. „*a bármely tulajdonostárs/tulajdonosa kezdeményezheti*” szófordulatokkal operál a természetbeni megosztás, a bekebelezés és az állami kisajátítás eseteinél, amelyből következik, hogy ezen esetekben a megszüntetés csak belülről indulhat és eshetőleges, a jogállamiság kritériumaira tekintettel nem alkalmazandó imperatív jelleggel. A Fokftv. törvényes öröklésre vonatkozó szabályai e tekintetben némiképp kivételesek, azonban amíg a természetbeni megosztás, bekebelezés és kisajátítás már fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére kínál lehetőséget, addig a törvényes öröklés speciális rendelkezései *pro futuro*, a jövőben létrejövő tulajdonközösségek megelőzését szolgálják, így a kettő nem azonos jogi helyzet a jogosulti pozícióra nézve.

Visszaulva a tulajdonközösségek felszámolásának birtokpolitikai aspektusaira, a jogalkotói célkitűzésekről a Fokftv. preambuluma, valamint annak indokolása nyújt iránymutatást.⁵³⁰ Álláspontom szerint elvi jelentőséggel bír azon fordulat, miszerint a cél, hogy „*a jogalkotó minden olyan osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére lehetőséget kínáljon, amelynek létrejöttében az állam, a szabályozás szerepet játszott.*” Véleményem szerint a „*lehetőséget kínál*” meghatározás igazodik a már kifejtettekhez, hiszen az állam elsődlegesen nem a kötelező megszüntetés szabályait, valamint intézményi keretrendszerét kívánja megteremteni és azt a földtulajdonosokra erőltetni, hanem az eddigiektől eltérő, más eljárásrendek keretében szeretné felgyorsítani a tulajdonosi elhatározáson alapuló megszüntetést. Szeretnék rámutatni arra is, hogy jogalkotói megfogalmazás némileg pontatlan akkor, amikor azon tulajdonközösség számára akar megoldást kínálni, „*amelynek létrejöttében az állam, a szabályozás szerepet játszott.*” Álláspontom szerint a szabályozás valamennyi tulajdonközösség létrejöttében szerepet játszott, függetlenül attól, hogy az szerződésen vagy jogszabályon alapuló tulajdonátruházás, illetőleg tulajdonátszállás

⁵²⁹ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § és 18/B. §.

⁵³⁰ 2020. évi LXXI. törvény preambuluma – részlet jogalkotói indokolásból: „Az európai szinten is versenyképes magyar agrárgazdaság kialakításának alapvető feltétele a tiszta, átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása valamennyi állami és magántulajdonú föld tekintetében. Ennek egyik jelenlegi gátja az osztatlan közös földtulajdon fennállása, ami a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadály. Erre tekintettel fontos, hogy a jogalkotó minden olyan osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére lehetőséget kínáljon, amelynek létrejöttében az állam, a szabályozás szerepet játszott.”

eredményeként jött létre. Jelenlegi földforgalmi szabályozásunkban aligha találunk olyan rendelkezést, amely kizárná a közös tulajdon létrejöttét egy mezőgazdasági célú földön. E tekintetben ismételt kivételt képeznek a Fokfttv. törvényes öröklésre vonatkozó szabályai.⁵³¹ Tágan értelmezve következik ebből, hogyha a szabályozás nem zárja ki a közös tulajdon létrejöttének lehetőségét mezőgazdasági célú földön, úgy az állam szerepet játszott és játszik azok jövőbeni kialakulásában is. Feltehetően a jogalkotó az *ex lege* (jellemzően részarány-földkiadás és törvényes öröklés eredményeként) létrejött tulajdonközösségekre gondolt a hivatkozott fordulatnál. Az állami közrehatás mértékétől és a közös tulajdon létrejöttének eredetétől függetlenül a Fokfttv. általi megszüntetési eljárások valamennyi tulajdonközösség számára nyitottak.

Összegezve, a jogalkotó célja, hogy hatályos szabályozás „*az osztatlan közös földtulajdoni viszonyok felszámolását gyorsítsa*”, mindez azonban nem jelenti a fennálló tulajdonközösség mentesülést nem engedő, *ex lege* megszüntetését. Megfordítva, álláspontom szerint a tulajdonostársaknak a fennálló tulajdonközösség megszüntetése joga, de nem kötelezettsége. Meglátásom szerint a soron következő gondolatoknak ezen megállapítás kell, hogy alapkövét képezze, hiszen a megszüntetési eljárásokra csak a tulajdonostárs kezdeményezése szerint kerülhet sor. Mindez egyebekben a Fokfttv. szerinti kisajátítás esetén is igaz, amelyről „**V.5.4. Kisajátítás – a tulajdonközösség ultima ratio jelleggel történő megszüntetése**” című alpont rendelkezik. Jóllehet, egyetlen tulajdonostárs kezdeményezése valamennyi tulajdonostárral szemben kötelezettséget keletkeztethet a megszüntetésre, de mindennek alapja a felek belső kötelmi viszonyrendszerében keresendő, nem pedig az állami akarat külső behatásában. Ennek szükségképpen veszélye, hogy a tulajdonosi passzivitás esetén az agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzések nem juthatnak érvényre. Álláspontom szerint azért szükséges a tulajdonostársak tulajdonközösség fenntartásához fűződő jogát deklarálni, mert a gyakorlatban nem feltétlenül áll a tulajdonosok érdekében a megszüntetés. Mindennek oka lehet akár jövőbeni jogi váromány (pl.: a közös tulajdont képező ingatlan természetbeni megosztásával az újonnan létrejövő földrészlet kevesebb földdel lenne szomszédos,⁵³² így a kedvező elővásárlási ranghely kevesebb ingatlan vonatkozásában lenne érvényesíthető, mintsem ha fennmarad a

⁵³¹ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § és 18/B. §.

⁵³² 2013. évi CXXII. törvény 5. § - E törvény alkalmazásában (...) 23. szomszédos föld: az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el;

tulajdonközösség) vagy akár szociális (pl.: „családi tulajdon” - közeli hozzátartozók⁵³³ a tulajdonostársak) jellegű kötöttség is. Utóbbi esetkör a bírósági gyakorlatban is megjelenik: „a közös tulajdon megszüntetési módjának meghatározásakor elsődlegesen a tulajdonostársak gazdasági érdekét kell figyelembe venni, de nem mellőzhető az érzelmi kötődés értékelése sem.”⁵³⁴ (Érdekes szociológiai jelenség, miszerint sok földtulajdonos a csekély mértékű földjéhez nem gazdasági-pénzügyi megfontolás, hanem emocionális kapcsolat fűzi.) Amennyiben a tulajdonostársak ismertek, valamint a tulajdoni illetőségeik nem tekinthetők elaprózódottnak és a földhasználati viszonyok is rendezettek, úgy nem feltétlenül áll a tulajdonosok érdekében a megszüntetés. Mindezt alátámasztja az is, hogy „(...) a közös tulajdonban álló ingatlan használati módjának szabályozásától elkülönül a közös tulajdonnak természetbeni megosztás útján történő megszüntetése,”⁵³⁵ ezért egy évek óta fennálló földhasználati *status quo* tulajdonközösség megszüntetésével történő átalakítása mind a tulajdonosok, illetve földhasználók, sőt az állam hátrányos lehet.⁵³⁶ Mindez természetesen nem újkeletű feltevés, hiszen a mezőgazdasági termelés számára sokkal lényegesebb a földhasználat állandósága és kiszámíthatósága, mintsem annak tulajdonjogi manifesztációja. Sebess Dénes gondolatait idézve: „Hogy a nagy- vagy kisbirtok alakja felel-e meg jobban az ország gazdasági berendezkedésének, azt elvileg eldönteni nem lehet, akár kisüzemben, akár nagyüzemben legyen a földbirtok, bizonyos állandóságot nem nélkülözhet.”⁵³⁷ Ennek nyomán egy tulajdonközösség megszüntetését nem lehet kizárólag statikusan vizsgálni, hiszen a mezőgazdasági termelés évenkénti ciklikusságára és sajátosságaira figyelemmel a megszüntetésnek (kiváltképp, ha az átalakítja a fennálló földhasználati *status quo*-t) alkalmazkodni kell az adott mezőgazdasági tevékenység dinamikájához. Erre tekintettel a kutatás kiemelt figyelmet fordít a megszüntetéssel járó földhasználati kérdésekre, kiváltképpen az „alkalmatlan időpontban” történő megszüntetés anomáliájának vizsgálatára.

Végezetül a földtulajdonszerzésre jogosultak azon speciális jogosítványára szeretnék rámutatni, miszerint a hatályos földforgalmi szabályaink alapján a tulajdonostársak nem csak fenntartani jogosultak a tulajdonközösséget, hanem legalább kettő, jövőbeli

⁵³³ 2013. évi CXXII. törvény 5. § - E törvény alkalmazásában (...) 13. közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér;

⁵³⁴ PJD2022. 10.

⁵³⁵ BH2003. 109.

⁵³⁶ Árvai, 2024a, 46-51. pp.

⁵³⁷ Sebess, 1933, 281. p.

tulajdonostárs közös akaratelhatározása létre is hozhat közös tulajdont. Visszaulva a „**IV.1.1. A közös tulajdonról**” című pontban kifejtettekre, mindezt a Földforgalmi törvény az elővásárlási jogok szabályai között *expressis verbis* rögzíti,⁵³⁸ hiszen adásvétel során többen is lehetnek vevői pozícióban vagy tehetnek közös elfogadó nyilatkozatot. Érdekességként szeretnék rámutatni arra, hogy közös tulajdon akár csereszerződés eredményeként is létrejöhet, azonban az eseti jogalkalmazás a spekulatív célú földszerzések kiszűrése miatt fenntartásokkal kezeli ezen jogügyleteket.⁵³⁹ Mindezzel a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földekre vonatkozó szabályozás „*Janus-arcú*”, hiszen egyik oldalról különböző eljárási kedvezményekkel tarkított megszüntetési lehetőségek sürgetik tulajdonközösségek felbontását, másik oldalról azonban az újabb és újabb közös tulajdonok létrejöttének lehetősége – tulajdonszerzési jogcím függvényében – adottnak tekinthető. Álláspontom szerint mindez igazolja azon feltevést, miszerint a birtokpolitikai anomália lényege nem a tulajdonközösség fenntartásában vagy megszüntetésében keresendő, hanem a birtokelaprózódásra – mind föltulajdoni, mind földhasználati dimenzióban – gyakorolt hatásában.

⁵³⁸ 2013. évi CXXII. törvény 19. § (6) bekezdés - Egy adásvételi szerződésben vagy elfogadó jognyilatkozatban több elővásárlásra jogosult közösen is gyakorolhatja e jogosultságát. Az elővásárlásra jogosultak sorrendjének megállapítása során az elővásárlási jogot közösen gyakorló jogosultak ranghelyének meghatározásakor azt a jogosultat kell figyelembe venni, aki közülük a jogosult rangsor szerint az utolsó helyen áll.

⁵³⁹ Miskolci Törvényszék K. 700.016/2023/20. számú határozata.

V.2. Nemzetközi kitekintés - a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetése a német és a francia nemzeti szabályozásokban

A doktori értekezés az „I. Alapvetések” pontban megjelölt közös tulajdont képező mezőgazdasági célú ingatlanok vizsgálatára fókuszál, amely jelenség a magyar birtokelaprózódások legfőbb letéteményese. A problémakör természetéből fakadóan a vizsgálódás nem lehet teljes, ha kutatásoknak nem képezi részét egy rövid nemzetközi kitekintés. A tárgykör komplexitása, valamint kontextusban való értelmezése megköveteli, hogy az egyes nemzeti földjogi szabályozások közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezései bemutatásra kerüljenek. A kontinentális jogrendszerek egyik közös jellemvonása a római jogi alapokban keresendő, amelynek nyomán a közös tulajdonra vonatkozó polgári jogi szabályok jelentős egyezőséget mutatnak. A magyar szabályozáshoz hasonlóan mind a német, mind a francia szabályozás elvi éllel rögzíti a tulajdonostárs tulajdonközösség megszüntetéséhez való elidegeníthetetlen jogát, továbbá megteremti a tulajdonostársak közös konszenzusán nyugvó, valamint annak hiányában a bíróság általi megszüntetés lehetőségét. Eltérő részletszabályok a mezőgazdasági célú föld speciális jogtárgyi minőségéből adódóan jelentkeznek. Burgerné Gimes Anna megállapítása szerint az Európai Unió egyes tagállamainak birtokszabályozása történelmi kontextus szerint értelmezhető: *„A 18. század végétől a 20. század elejéig sorozatos agrár- és birtokreformokat végrehajtó országok elsősorban a kisbirtokok védelmét tűzték ki célul. Ebbe a körbe tartozik Franciaország, Dánia, Finnország, a két Írország, Norvégia, Svédország, Ausztria, Németország, Portugália, Olaszország és Spanyolország. Azokban az országokban, amelyekben a bérleti rendszer volt kiterjedt, ott a birtokszabályozás elsődleges célja a bérlők védelme volt. Ide tartozott 1995-ig Anglia és Wales, ma is ide tartozik Skócia, Belgium és Hollandia. Néhány országban mind a tulajdoni, mind a bérleti szabályozás liberális. Ebbe, a harmadik csoportba tartozik Anglia, Luxemburg, Görögország.”*⁵⁴⁰

A német és francia földbirtok-politikai koncepció és szabályozási modell némileg eltérő logikai íven mozog, hiszen amíg a német szabályozás egy része szövetségi törvények formájában, más része pedig tartományi rendtartásokban manifesztálódik, addig a francia megközelítés átfogó kódexben, a Code Rural-ban rögzíti a tárgykört érintő előírásokat, a

⁵⁴⁰ Burgerné Gimes, 2003, 821. p.

közös tulajdonra vonatkozó dologi jogi jellegű szabályok pedig a Code Civil-ben jelennek meg.

V.2.1. A mezőgazdasági célú földön fennálló közös tulajdon megszüntetése Németországban

A vizsgált német szabályozás alapját a BGB előírásai mellett a GrdstVG,⁵⁴¹ valamint a Landwirtschaftsanpassungsgesetz⁵⁴² rendelkezései érintik azon meghagyással, hogy a speciális szabályozás egyik jellegadó motívum az egyes tartományi szabályozások között keresendő. A közös tulajdonra vonatkozó szabályokat BGB rögzíti,⁵⁴³ így a közös tulajdon megszüntetése iránti igényt is,⁵⁴⁴ amely történhet a felek megegyezése, továbbá bíróság általi elrendelés útján is. A megszüntetés elsődleges módja a természetbeni megosztás (*Teilung in Natur/Realteilung*),⁵⁴⁵ amelyhez kapcsolódóan az egyes tartományi szabályozások előírhatnak térmértékbeli minimumértékeket, amelynél kisebb méretű ingatlan nem hozható létre a megosztás eredményeként. A soron következő megszüntetési módozat a közös tulajdont képező ingatlan közös értékesítése (*Teilung durch Verkauf*),⁵⁴⁶ amelynek egyik praktikus módja a tulajdonostárs általi kivásárlás lehetősége. A tulajdonostársak közötti konszenzus hiányában az értékesítés bírósági árverés útján is történhet (*Teilungsversteigerung*), amelyet követően a befolyt összeget felosztják egymás között a jogosultak.⁵⁴⁷ A bírósági árverésen a tulajdonostárs mellett harmadik személyek is részt vehetnek, azonban az ingatlan tulajdonjogát a legmagasabb licitösszeget kínáló fél szerzi meg.⁵⁴⁸ A német jog szerint a föld tulajdonjogának elidegenítése előzetes hatósági jóváhagyáshoz kötött.⁵⁴⁹

A közös tulajdon értékesítés útján történő megszüntetését a törvényi elővásárlási jogok (*Vorkaufsrechte*) is érintik, a BGB általános szabályai garantálják az adott dolog bérlőjének

⁵⁴¹ Forrás: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html> (Letöltés ideje: 2024.10.13.).

⁵⁴² Forrás: <https://www.gesetze-im-internet.de/lanpg/DDNR006420990.html> (Letöltés ideje: 2024.10.13.).

⁵⁴³ BGB 741- 758. §§.

⁵⁴⁴ BGB 749. §.

⁵⁴⁵ BGB 752. §.

⁵⁴⁶ BGB 753. §.

⁵⁴⁷ Forrás: <https://www.topagrar.com/management-und-politik/aus-dem-heft/teilungsversteigerung-9656882.html> (Letöltés ideje: 2024.10.14.).

⁵⁴⁸ Forrás: <https://agrarauctionen.de/faq-fragen-und-antworten/> (Letöltés ideje: 2024.10.14.).

⁵⁴⁹ GrdstVG 2. §.

elővásárlási jogát,⁵⁵⁰ valamint öröklés esetén az örökös társnak elővásárlási joga van a másik örökös társ örökrészének értékesítésekor.⁵⁵¹ Visszaulva a birtokelaprózódások elleni nemzeti szabályozások során kifejtettekre, Németországban a birtokrendezésről, azaz földkonszolidációról külön törvény (*Flurbereinigungsgesetz*) rendelkezik.

V.2.2. A közös földtulajdon megszüntetésének egyes szabályai Franciaországban

A tárgykörre vonatkozó francia szabályozás a Code Civil, valamint a Code Rural kódexeire épül. Visszaulva a „III.6.4. Franciaország – a SAFER kiemelt szerepköre” alpontban kifejtettekre, Franciaországban az állam erőteljes és aktív szerepet vállal a földpiaci folyamatokban, amelynek közvetlen eszköze a SAFER, valamint az állam elővásárlási joga. A közös tulajdonú földrésztetek kapcsán hasonló szabályozási modellel találkozhatunk, mint Németországban vagy éppen hazánkban, hiszen a tulajdonközösség megszüntetése történhet a felek megegyezése, valamint bíróság általi elrendelés útján is.⁵⁵² A közös tulajdon, azaz az „*indivision*” alapvető szabályait a Code Civil tartalmazza,⁵⁵³ továbbá a megszüntetés részletes szabályait is.⁵⁵⁴ A megszüntetés egyik módjaként a természetben/ fizikai úton történő megosztás (*partage en nature*) jelenik meg, elvi jelentőségű szabály, hogy figyelembe kell venni az ingatlan alapterületét, művelési ágát, jellegét, stb. és törekedni kell a megosztás esetén bekövetkező értékcsökkenés megelőzésére.⁵⁵⁵ A felek megállapodása szerint történő természetbeni megosztás közjegyző bevonását követeli meg.⁵⁵⁶ A gazdasági egységet képező mezőgazdasági üzem felosztására speciális szabályokat rendel, megteremtve hosszú távú haszonbérlet lehetőségét.⁵⁵⁷ A francia szabályozás soron következő eleme a közös értékesítés, valamint az eladásból származó összeg megosztása (*vente et partage du prix*), amely jellemzően akkor merül fel, ha a mezőgazdasági célú föld nem alkalmas a természetben történő megosztásra, mindez jelentheti a harmadik személy részére történő értékesítés mellett az egyetlen tulajdonostárs általi kivásárlást (*rachat par un*

⁵⁵⁰ BGB 577. §.

⁵⁵¹ BGB 2034. §.

⁵⁵² Code Civil 835-842. cikkek.

⁵⁵³ Code Civil 815. cikk.

⁵⁵⁴ Code Civil 816 – 892. cikkek.

⁵⁵⁵ Code Civil 830. cikk.

⁵⁵⁶ Code Civil 835. cikk.

⁵⁵⁷ Code Civil 832-2. cikk.

coindivisaire) is. Az értékesítés útján történő megszüntetés folyamatát a tulajdonostársak elővásárlási joga mellett a SAFER elővásárlási joga is befolyásolhatja.

Érdekességként rögzítendő, hogy a Code Rural rendelkezései a tengerentúli területekkel kapcsolatos előírások körében külön szabályozzák a műveletlen, illetve alulhasznosított területek fejlesztését,⁵⁵⁸ a közös tulajdonban lévő ingatlanok hasznosítását.⁵⁵⁹

⁵⁵⁸ Code Rural L181-14 – L181-28 cikkek.

⁵⁵⁹ Code Rural L181-29 – L181-30 cikkek.

V.3. A közös földtulajdon megszüntetése a magyar polgári jog szabályai szerint

Egy mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetésének generális szabályait a Ptk. rögzíti. A doktori kutatások során vizsgált különböző megszüntetési eljárások és módok alapköve a polgári jog dologi jogi szabályai körében rögzített, a tulajdonostárs tulajdonközösség megszüntetéséhez való elidegeníthetetlen joga.⁵⁶⁰ A Ptk. rendelkezéseinek gyakorlati aspektusa, hogy azok önállóan nem alkalmazhatók mezőgazdasági célú földek esetén, tekintettel a különleges jogtárgyi jellegre, hiszen a Földforgalmi törvény és a Fétv. egyes földtulajdonszerzésre vonatkozó korlátozó, illetőleg tilalmazó rendelkezései mellett beléphetnek a telekalakítási, valamint a helyi építésügyi szabályok is, amelyek az eljárások lefolytatását megnehezíthetik, azok lefolytatását akár negligálhatják is. A Ptk. szabályrendszere az ingatlanon fennálló a tulajdonközösségek megszüntetésének alapköveit fekteti le, amely korábban történhetett OKTM eljárás keretében, valamint a jelenleg hatályos szabályozás tükrében a Foktftv. alapján történő megszüntetés lehetősége is biztosított. Meglátásom szerint nincs új a nap alatt, hiszen ahogyan a polgári jog valamennyi magánjogi jellegű jogág „*anyajoga*”, úgy a mezőgazdasági célú földek megszüntetésére vonatkozó speciális jellegű szabályok is a Ptk. alapvető szabályrendszerére épülnek, azok között számos párhuzam vonható. A Ptk. a közös tulajdon megszüntetésének elsődlegesen alkalmazandó módjaként a természetben történő megosztást jelöli ki, az OKTM eljárások, valamint a Foktftv. megosztással történő megszüntetési szabályainak lényegi mozzanata megegyezik a Ptk. természetbeni megosztásra vonatkozó rendelkezéseivel, csupán az eljárások jellege, azok garanciái, az egyes határidők, a költségek, stb. között tehető distinkció. A polgári jog másodlagosan alkalmazandó lehetőségként a kivásárlás lehetőségét rögzíti, amelynek keretében egy tulajdonostárs válthatja magához valamennyi tulajdonostárs tulajdoni illetőségét, mindez a Foktftv. bekelezési eljárásához hasonlítható. Végezetül a Ptk. szabályai között megjelenik a kényszerértékesítés lehetősége is, amelyhez a Foktftv. kisajátítási eljárásával korrelálhat.⁵⁶¹ A Ptk. közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályozási struktúrájától teljes mértékben elkülönül a Foktftv. törvényes öröklés útján keletkező tulajdonközösségek

⁵⁶⁰ 2013. évi V. törvény 5:83. § (1) bekezdés - A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

⁵⁶¹ Árvai Gergő: A mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdon megszüntetésének összehasonlító elemzése, In: Fejes Zsuzsanna (szerk.): Az összehasonlító módszer alkalmazásának irányai a jog- és államtudományokban, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, Szeged, 2023, 48-51. pp. [Továbbiakban: Árvai, 2023b].

megszüntetésének köre, amelynek oka, hogy utóbbi még nem létező, hanem jövőben létrejövő közös tulajdonok állnak a szabályozás középpontjában.

Jelen rövid alpontra a célja a polgári jog általános szabályai szerint történő, mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetésének természetbeni megosztással, praktikus telekalakítási eljárás keretében történő megszüntetését érintőlegesen felvázolni, valamint az elbirtoklás jogcímén történő megszüntetéshez kapcsolódó egyes dogmatikai kérdéseket megvizsgálni. Az elemzés tárgyát nem képezik a tulajdonostársi kivásárlás, valamint kényszerértékesítés esetei, hiszen arra a Földforgalmi törvény adásvételre vonatkozó szabályai alkalmazandók, továbbá nem terjed ki a házastársi közös vagyon megszüntetésével összefüggésben felmerülő kérdésekre sem.

A polgári jog hivatkozott szabályai szerint a tulajdonközösség megszüntetésének elsődleges módja az adott ingatlan természetbeni megosztás, amely történhet mind a felek közös megegyezése nyomán, de elrendeléséről akár a bíróság is rendelkezhet. A jogalkalmazási gyakorlat szerint elsődlegesen alkalmazandó mód közös tulajdon megszüntetése esetén.⁵⁶² Amennyiben a közös tulajdon tárgya mezőgazdasági célú föld, úgy a természetbeni megosztás a polgári jog szabályai alapján egy telekalakítási eljárás keretében történhet. Amennyiben telekalakítás eljárás során a tulajdonközösség megszűnik és a korábbi tulajdonostársak az eszmei hányadaiknak megfelelő mértékű földet kizárólagos tulajdont képező önálló földrészlet formájában kapják meg, úgy nem kizárólag a Ptk. szabályai nem alkalmazandók. A telekalakítási eljárás során a helyi építésügyi szabályoknak is meg kell felelni,⁵⁶³ amely nem csupán a beépítési mérték betartásának követelményét jelenthetik,⁵⁶⁴ hanem a szakhatósági hozzájárulás kötelező beszerzése mellett⁵⁶⁵ az eljárás során kialakítandó ingatlanokra területére, telekhatáraitra,⁵⁶⁶ közúthoz való csatlakozás/gépjárművel való megközelíthetőség tényére,⁵⁶⁷ a belterületbe vonás esetére,⁵⁶⁸ stb. nézve is összetett és szerteágazó előírásokat rögzíthetnek.⁵⁶⁹ A tárgykört áthatják az OTÉK előírásai is.⁵⁷⁰ A felsorolt tényezőket összegezve megállapítható, hogy mezőgazdasági célú földek esetén a helyi építésügyi szabályoknak való megfelelés

⁵⁶² 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény.

⁵⁶³ Budapest Környéki Törvényszék K. 702.253/2021/18. számú határozata.

⁵⁶⁴ BH2008. 318.

⁵⁶⁵ BH 2017.3.105.

⁵⁶⁶ BH 2008.2.66.

⁵⁶⁷ BH 2006.12.423.

⁵⁶⁸ BH 2011.5.153.

⁵⁶⁹ BH 2022.3.84.

⁵⁷⁰ 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet.

komplikált és költséges lehet. Mindezt alátámasztja a közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódó kúriai joggyakorlat-elemző csoport véleménye, amely szerint a tulajdonközösségek megszüntetése iránti ügyekben általában elenyésző azoknak a kereseti kérelmeknek száma, amelyek természetbeni megosztás útján kérik a megszüntetést.⁵⁷¹ Ezen anomáliát felismerve jelent meg időben először az OKTM eljárás lefolytatásának lehetősége, majd történt a közelmúltban a Foktftv. szerinti eljárások egyszerűsített szabályainak megalkotása, amelyek elsődleges célja a gyorsabb, hatékonyabb és olcsóbb természetbeni megszüntetési opció rögzítése volt. Kötelezően alkalmazandó eljárási forma jelenleg sincs, az érintett a tulajdonostársak kizárólagos döntési jogosítványa annak meghatározása, hogy mely eljárás keretében szeretnék megszüntetni a tulajdonközösséget, mindazonáltal az egyes eljárásrendi szabályok a érintett perbeli okfejtéseiben gyakran összemosódnak: *„A felperesek egyébként nem is voltak kötelesek a hivatkozott törvény (Foktftv.) szerinti eljárásban megszüntetni a közös tulajdont, kötelező előírást a hivatkozott jogszabály nem tartalmaz. A felperesek telekalakítási eljárás keretében kívánták megszüntetni a közös tulajdont, mely eljárásban a hatóság a telekalakítási engedélyt megadta.”*⁵⁷²

⁵⁷¹ Kúria, 2014, 11. p.

⁵⁷² Balassagyarmati Törvényszék P. 20.137/2022/25. számú határozata.

V.3.1. Az elbirtoklás mint a tulajdonközösség megszüntetésének kivételes módja

A mezőgazdasági célú föld tulajdonjogának elbirtoklás útján történő megszerzésére vonatkozó szabályokat a Ptk., valamint a Földforgalmi törvény rögzíti, jelen alpont azon kérdéskört vizsgálja, miszerint a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntethető-e elbirtoklás útján. A Ptk. alapján történő megszüntetés különleges módjaként értelmezhető az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés esete. A kérdés gyakorlati létjogosultságát vélelmezhetően igazolja, hogy a „**IV.3.1. Az ingatlan-nyilvántartási jogosulti adatok rendezetlensége – a közhitelesség sérelme**” alpontban kifejtett, ingatlan-nyilvántartás és földhasználati nyilvántartás rendezetlenségére vonatkozó számadatok ellenére a magyar vidéket járva mégsem találkozhatunk tömeges mértékben parlagon heverő, használaton kívüli földrészekkel. Mindebből az adott ingatlan földhasználati jogcím hiányában történő birtoklására és használatára következtethetünk, amely a törvényi feltételek fennállta esetén megalapozhatja az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzést. A Ptk. szabályai elvi éllel rögzítik: „*Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot ingatlan esetén tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.*”⁵⁷³ A Földforgalmi törvény az elbirtoklás útján történő földtulajdonszerzés esetére sajátos eljárási szabályokat rendel,⁵⁷⁴ azonban mind az elismerésen, mind a bírósági döntésen alapuló elbirtoklás feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, előzetes eljárása,⁵⁷⁵ amelyet a jogalkalmazási gyakorlat is

⁵⁷³ 2013. évi V. törvény 5:44. § (1) bekezdés.

⁵⁷⁴ 2013. évi CXXII. törvény 33. § (1) bekezdés - A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban az eladó alatt a tulajdonost, a vevő alatt a szerző felet kell érteni.

(2) bekezdés - A föld tulajdonjogának elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban figyelmen kívül kell hagyni az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, a jegyzékről, a tulajdonos választási jogáról, és az ezzel összefüggő, a mezőgazdasági igazgatási szerv általi kijelöléséről szóló rendelkezéseket. Az eljárásban nem kell megkeresni a helyi földbizottságot az állásfoglalásának beszerzése céljából.

⁵⁷⁵ 2013. évi CXXII. törvény 33. § (3) bekezdés - A föld tulajdonjogának a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklással történő megszerzésének jóváhagyására irányuló eljárásban a szerző félnek kell megkeresnie a mezőgazdasági igazgatási szervet a tulajdonszerzés jóváhagyása céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az elbirtoklás feltételeit (ide értve a szerzés e törvény szerinti feltételeinek fennállását is) és azt vizsgálja, hogy az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél, vagy mindkét fél erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő.

(4) bekezdés - Ha az elbirtoklás bekövetkezésének megállapítása iránt a felek bírósághoz fordulnak, a szerző félnek a kereset benyújtását megelőzően be kell szereznie a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását arról, hogy a tulajdonszerzése e törvény szerinti feltételei fennállnak. Ez esetben a felek által benyújtott nyilatkozatok alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv azt vizsgálja, hogy a szerző személy szerzőképessége fennáll-e, az elbirtoklás nem eredményezi-e tulajdonszerzési korlátozás megsértését vagy megkerülését, és az elbirtoklás feltételei a valóságnak megfelelően fennállnak, azokat nem a tulajdonos, illetve a szerző fél vagy mindkét fél

szigorúan megkövetel.⁵⁷⁶ A Földforgalmi törvény elbirtoklásra vonatkozó 2023. január 1. napját megelőzően hatályos szabályai nyomán több jogalkalmazási anomália is felmerült, a Ptk. hatálybalépését megelőzően felmerült értelmezési kérdéseket Kurucz Mihály dolgozta fel tanulmányában.⁵⁷⁷

A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek elbirtoklás útján történő megszüntetésének dogmatikai előkérdésként tisztázandó, hogy a tulajdonostársat megillető eszmei hányad elbirtoklás tárgyát képezheti-e, azaz elbirtokolható-e egy tulajdonostárs tulajdoni illetősége. A Ptk. elbirtoklásra vonatkozó rendelkezései a dolog tulajdonjogára vonatkoznak, azonban a tulajdonjog eszmei hányada birtoka nem vehető, nem tekinthető sem pénznek, sem értékpapírnak, valamint dolog módjára hasznosítható természeti erőknél sem, ennek nyomán első értelmezése dolognak sem.⁵⁷⁸ A korábbi bírósági gyakorlatban fellelhető olyan döntés, amely *expressis verbis* kimondta: „Az ingatlan eszmei hányadának az egyik tulajdonostárs által történő elbirtoklása nem kizárt.”⁵⁷⁹ Ezzel összhangban a Ptk. e kérdést megnyugtatóan rendezí azon garanciális szabállyal, miszerint „az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is.”⁵⁸⁰ Megjegyzendő azonban, hogy az anomáliára a Ptk. kommentárja is rámutat, miszerint: „ez dogmatikailag következetlen megoldás, mert a tulajdoni hányad az eszmei jellege miatt nem birtokolható, ugyanakkor a bírói gyakorlat - a felmerülő valós problémák megoldásaként - közös tulajdon esetében ennek lehetőségét elfogadta. A Ptk. pedig ezt általános lehetőségként biztosítja.”⁵⁸¹

Az elbirtoklás útján történő közös tulajdon megszüntetésének törvényi feltétele, hogy az ingatlant tizenöt éven át szakadatlanul sajátjaként birtokolja a tulajdonjogot megszerezni kívánó fél. Az elbirtoklási idő szakadatlansága vonatkozásában a Ptk. mind annak

erre irányuló szándékolt magatartása idézte elő. Az e bekezdés szerinti kérelem alapján meghozott döntéséről a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági bizonyítványt állít ki.

⁵⁷⁶ BH2019. 243. - I. pont - Termőföld tulajdonjogának elbirtoklása iránti perben a keresetlevélhez mellékelni kell a mezőgazdasági igazgatási szerv által kiállított hatósági bizonyítványt. Annak hiánya a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasítását vagy utóbb a per megszüntetését eredményezi. Ha a fél az elsőfokú ítélet meghozatala előtt a hatósági bizonyítványt becsatolja, a felülvizsgálati eljárásban (miként a másodfokú eljárásban), az eljárás hivatalból való megszüntetésére már nincs lehetőség.

⁵⁷⁷ Lásd bővebben: Kurucz Mihály: A metafizikai elbirtoklás, mint telekkönyvi elbirtoklás sikertörténete és homályteremtő funkciója: a jóhiszemű jogszerző védelme vagy a tényleges birtokláshoz kötődő jogszerző elévülés, In: Jogtudományi Közlöny, 2008/11. szám, 533-543. pp.

⁵⁷⁸ 2013. évi V. törvény 5:14. § (1) - (2) bekezdések.

⁵⁷⁹ BH2009. 204.

⁵⁸⁰ 2013. évi V. törvény 5:44. § (4) bekezdés.

⁵⁸¹ Menyhárd Attila: Tulajdoni hányad elbirtoklása, In: Gárdos Péter, Vékás Lajos (szerk.): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Wolters Kluwer, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás.

nyugvására,⁵⁸² mind annak megszakadására⁵⁸³ irányutatást ad, a bírói gyakorlat szerint az eredeti tulajdonos személyében jogszabály vagy hatósági határozat alapján történt változás nem szakítja meg az elbirtoklást,⁵⁸⁴ továbbá nem eredményezi elbirtoklási idő megszakadását, ha egy időközben lefolytatott OKTM eljárás miatt az ingatlan helyrajzi száma megváltozik, mert az nem tekinthető rendelkezési jogosítvány gyakorlásának.⁵⁸⁵ Összetettebb kérdésként jelentkezik a sajátjaként birtokol kitétel értelmezése és gyakorlati érvényesítése. A közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek birtoklási és használati szabályait a Fétv. X. fejezetében rendezi a jogalkotó, melynek értelmében a tulajdonostársaknak egy használati megosztásról szóló megállapodásban kell rendezni a viszonyokat és azt a közhiteles földhasználati nyilvántartásba bejegyeztetni. Amennyiben a tulajdonostársak egymással többethasználati megállapodást kötnek, az önmagában nem eredményezheti az elbirtoklás jogalapját, ezt a korábbi bírósági gyakorlat is megerősíti, miszerint „közös tulajdon esetén önmagában a tulajdoni aránytól eltérő használat nem vezethet a többletterület elbirtoklásához.”⁵⁸⁶ Szintén a korábbi judikatúrából idézhető azon kritérium, miszerint az elbirtoklás megállapítása körében nem csupán a sajátjaként történő birtoklás külvilági megjelenése, hanem az elbirtokló szubjektív tudattartalmának vizsgálata is szükséges,⁵⁸⁷ jóllehet a jóhiszeműség követelménye nem jelenik meg a hatályos rendelkezések között.⁵⁸⁸

Mindennek nyomán, a „sajátjaként szakadatlanul birtokolja” feltétel helyes értelmezése a kvázi „saját tulajdon módjára szakadatlanul birtokolja” kitételként értelmezendő mezőgazdasági célú földek esetén. Ennek oka, hogy a földforgalmi szabályozásban a saját használat kritériuma eltérő jelentéstartammal bír, a földhasználati jogosultság megszerzésének alapvető feltétele az adott föld saját használatára vonatkozó

⁵⁸² 2013. évi V. törvény 5:48. § - Ha a tulajdonos menthető okból nincs abban a helyzetben, hogy tulajdonosi jogait gyakorolhassa, az akadály megszűnésétől számított egy évig az elbirtoklás akkor sem következik be, ha egyébként az elbirtoklási idő már eltelt vagy abból egy évnél kevesebb volna hátra.

⁵⁸³ 2013. évi V. törvény 5:49. § (1) bekezdés - Az elbirtoklás megszakad, ha

a) a tulajdonos a dolog kiadása iránti követelését bírósági úton érvényesíti;

b) a tulajdonos a dologgal kapcsolatban tulajdonosi jogát gyakorolja; vagy

c) a birtokos a birtokot akaratán kívül elveszti, és azt egy éven belül nem szerzi vissza, vagy egy éven belül nem kéri a bíróságnál, hogy a dolog újabb birtokosa a dolgot adja vissza.

(2) Ha az elbirtoklás megszakad, a birtoklásnak addig eltelt ideje nem vehető figyelembe, és az elbirtoklás a megszakadást okozó körülmény elmúltával újból kezdődik.

⁵⁸⁴ BDT 2012.2611.

⁵⁸⁵ Kúria Pfv. 21.583/2017/6. számú határozata.

⁵⁸⁶ BH1996. 142.

⁵⁸⁷ BH2000. 245.

⁵⁸⁸ Lásd bővebben: 2/2005. (VI. 15.) PK vélemény.

kötelezettségvállalás.⁵⁸⁹ Amennyiben a közös tulajdont képező föld használati-birtoklási viszonyai jogszerű keretek között, földhasználati szerződés (akár földhasználati megosztásról szóló megállapodás vagy többletmegállapodás) keretében rendezettek, úgy a földhasználó részéről nem állapítható meg a sajátjaként történő birtoklás mint az elbirtoklás törvényi feltétele. Ezt alátámasztja azon jogalkalmazási megállapítás, miszerint ilyen esetekben vizsgálendő volt, hogy *„az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó rendelkezésekkel, különösen azzal, amely szerint a közös tulajdonban a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.*⁵⁹⁰ Ezen esetekben az elbirtoklás kizártságát további erősíti azon körülmény, hogyha egy érvényes és hatályos földhasználati szerződés (amely lehet akár haszonbérleti szerződés vagy szívességi földhasználati megállapodás) alapján történő földhasználat megalapozhatná a sajátjaként történő birtoklás feltételének megállapítását, az dogmatikailag elfogadhatatlan eredményhez vezetne, gyakorlati mozzanatában pedig végeláthatatlan elbirtoklási perek sorozatát zúdítaná a bíróságokra, a földhasználati nyilvántartás lényegi tartalmát kiüresítve.

A tulajdonközösség megszüntetését eredményező elbirtoklásról csak abban az esetben lehet szólni, ha egy tulajdonostárs vagy egy tulajdonközösség szempontjából harmadik személy valamennyi tulajdonostárssal szemben egyetlen mozzanat, jogi aktus keretében birtokolja el az adott ingatlan összes tulajdoni illetőségét. Ezáltal a közös tulajdon tárgyát képező ingatlan természetbeni egysége változatlan marad, változás a tulajdoni viszonyok körében jelentkezik. Amennyiben az ingatlan valamely része kerül elbirtoklásra, úgy a tulajdonközösség teljes megszüntetése nem, csupán részleges esete áll fenn. Ehhez kapcsolódóan a Ptk. lényegi kitétele, miszerint *„nem lehet megszerezni ingatlan tulajdonjogát akkor, ha az elbirtoklás feltételei a földnek csak egy részére állnak fenn, és a föld nem osztható meg.”*⁵⁹¹ A bírósági jogalkalmazás ennek nyomán nem volt egységes, hiszen amíg egy döntés szerint: *„Ha az elbirtoklás feltételei csak a föld egy részére vonatkoznak, akkor további feltétel, hogy a föld osztható legyen. Ilyen esetben a félnek a*

⁵⁸⁹ 2013. évi CXXII. törvény 42. § (1) bekezdés - A földhasználati jogosultság megszerzésének feltétele (...), hogy a földhasználati jogosultságot szerző fél a földhasználati jogosultság átengedéséről szóló szerződésben vállalja, hogy a földhasználati szerződés fennállása alatt megfelel (...) feltételeknek, a föld használatát másnak nem engedí át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.

⁵⁹⁰ Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozata.

⁵⁹¹ 2013. évi V. törvény 5:47. § (2) bekezdés.

*perben be kell csatolnia a telekalakítási engedélyt, és a változási vázrajzot.*⁵⁹² Ezzel szemben fellelhető olyan megállapítás, amelynek értelmében: „*Ingatlan eszmei tulajdoni hányada elbirtoklás útján történő megszerzésének nem előfeltétele a jogerős közigazgatási határozat a föld megoszthatóságáról.*”⁵⁹³ (Mindez egyebekben igazolja a Ptk. alapján történő megszüntetés, kiváltképp telekalakítási szabályok alkalmazásának körülményességét, eljárási nehézségeit.) A közös tulajdon törvényi fogalmára tekintettel valamennyi tulajdonostárs tulajdonjoga és így rendelkezési joga az ingatlan egészére nézve fennáll, a tulajdonjog nem természetben, hanem eszmei hányadaiknak megfelelően oszlik meg közöttük.⁵⁹⁴ Mindebből következik, hogy akár mezőgazdasági célú föld egy részére, akár annak egészére nézve vizsgáljuk az elbirtoklás megállapíthatóságát, a törvényi feltételeknek az összes tulajdonostárral szemben egyidejűleg kell fennállnia, ezzel ellenkező értelmezés dogmatikailag feloldhatatlan helyzetet eredményezne. Ha az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés törvényi feltételei akár egyetlen tulajdonostárral szemben nem megállapíthatók, az dogmatikai értelemben mind a föld egészére, mind annak egyes osztható részeire az elbirtoklás lehetőségét *ex lege* kizárja, tekintettel a rendelkezési részjogosítvány terjedelmére. Ehhez elegendő, hogyha az ingatlanoknál előírt 15 éves időtartam alatt akár egyetlen tulajdonostárs egyszer gyakorolja rendelkezési jogát. A bírói gyakorlat szerint kizárólag a tulajdonostárs polgári jogi jogviszony szerinti jognyilatkozata, illetve jogi hatást kiváltó cselekménye minősülhet a rendelkezési jog gyakorlásának, más közjogi aktus (pl.: OKTM eljárás következtében történő helyrajzi szám változása)⁵⁹⁵ nem. A jogi személyek tulajdonszerzési tilalma elbirtoklás esetén is érvényesül, amelyet a jogalkalmazási gyakorlat is megerősít.⁵⁹⁶

Összegzésként rögzíthető, hogy a mezőgazdasági célú földön fennálló közös tulajdon megszüntetése elbirtoklás útján kizárólag akkor következhetett be, ha a Földforgalmi törvény tulajdonszerzési feltételeinek fennálltán túl a földhasználati nyilvántartás rendezetlensége mellett a törvényi feltételek az összes tulajdonostárral szemben egységesen megállapíthatók, vagy annak tényét valamennyi tulajdonostárs elismerte. A gyakorlati alkalmazást tovább bonyolította az ismeretlen tulajdonostársak esete. Az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzésre vonatkozó jogértelmezési feszültségeket a jogalkotó a

⁵⁹² BH2015. 156.

⁵⁹³ BH2011. 7.

⁵⁹⁴ Világgy – Eörsi 1965, 350. p.

⁵⁹⁵ Kúria Pfv. 21.583/2017/6. számú határozata.

⁵⁹⁶ Kúria Kfv. 37.655/2016/5. számú határozata.

Földforgalmi törvény 2023. január 1. napján hatályba lépett rendelkezésekkel⁵⁹⁷ lezárta, mely szerint: „*Osztatlan közös tulajdonban álló föld egy vagy több – az ingatlan egészét ki nem tevő – tulajdoni hányada – a jogcímes elbirtoklás kivételével – nem birtokolható el. Az osztatlan közös tulajdonban álló föld egészének vagy – ha a Ptk. alapján az elbirtoklás nem kizárt – az osztatlan közös tulajdonban álló föld egy részének a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklásának csak akkor van helye, ha az elbirtoklást az ingatlan valamennyi tulajdonosa elismeri.*”⁵⁹⁸ Mindezek nyomán a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösségek megszüntetésének egyik lehetséges és kivételes módja az elbirtoklás.

⁵⁹⁷ 2022. évi LXXVII. törvény 31. §.

⁵⁹⁸ 2013. évi CXXII. törvény 33. § (5)-(6) bekezdések.

V.4. A korábbi jogalkotói lépések – az OKTM eljárások

A rendszerváltozást követően részarány földkiadás eredményeként létrejött tulajdonközösségek megszüntetésének speciális eljárási lehetőségét az OKTM eljárások biztosították, amelyek a Ptk.-ban rögzített megszüntetési módoktól eltérően hatósági eljárások voltak, a telekalakítás szabályait nem kellett alkalmazni ezen esetekben. Az eljárások további sajátossága volt, hogy kizárólag a részarány földkiadás jogcím szerint keletkezett közös tulajdonok esetén biztosítottak alkalmazási lehetőséget. Az OKTM eljárás kérelemre induló eljárás volt, amelynek során kötelező volt a földmérő bevonása, a megosztás pedig az érintett tulajdonostársak egyezsége nyomán vagy sorsolás alapján történt. A polgári jog általános szabályai szerinti megszüntetéshez képest jelentős előny volt, hogy a tulajdonostársak eljárásban való részvétele, hozzájárulása, nyilatkozata, stb. nélkül lefolytatható volt az eljárás, amely előírást a „**IV.3.2. Az érintett tulajdonostársak létszámának anomáliája**” című alpontban rögzítettek szerint a tulajdonostársak olykor irreálisan magas létszáma tett indokolttá. Az OKTM eljárások indokoltságáról Fábíán József az alábbiak szerint vélekedett: *„Az ilyen közös tulajdonok egyezséggel történő megszüntetése – a tulajdonosok nagy száma okán – gyakorlatilag lehetetlen, és a peres eljárások is igen hosszadalmasak és bonyolultak lehetnek. Ezért a jogalkotó 1999. évben – a Ptk. szabályai szerint történő megszüntetéssel ellentétben – külön szabályokban rendelkezett a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjáról (...) az Fkbt. módosításával. Az Fkbt. többszöri módosításának eredményeképpen bármely tulajdonostárs 2002. január 1. és 2012. június 1. között nyújthatott be kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz annak érdekében, hogy a saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg. Jelentős könnyítés volt tehát, hogy a közös tulajdon megszüntetésére peren kívüli eljárásban, a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül nyílt lehetőség. Az eljárást kezdeményező tulajdonos számára szintén kedvező, hogy az ilyen formában történő megosztás költségeit – főszabályként – az állam viseli, valamint ez az eljárás nem minősül telekalakítási eljárásnak.”*⁵⁹⁹ Az eljárások jogszabályi hátterét az Fkbt., valamint a kapcsolódó kormányrendeletek⁶⁰⁰ biztosították. Az eljárás megindításának alapfeltétele volt legalább egy tulajdonostárs kérelmet nyújtott be legkésőbb 2012. június 1. napjáig. Az OKTM eljárások lefolytatása a korábban szabályszerűen benyújtott kérelmek

⁵⁹⁹ Fábíán, 2023, 11-12. pp.

⁶⁰⁰ 63/2005. (IV.8.) kormányrendelet, 405/2012. (XII. 28.) kormányrendelet, 374/2014. (XII.31.) kormányrendelet.

alapján indultak meg, az Fkbt. rendelkezései nyomán: „*Ha a földkiadási eljárás eredményeként létrejött osztatlan közös tulajdon tulajdonostársait megillető tulajdoni hányadokat az ingatlan-nyilvántartásba végleges hatósági döntéssel bejegyezték, bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlan megosztását annak érdekében, hogy saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg. Az önálló ingatlan kialakítása iránti kérelmet legkésőbb 2012. június 1-jéig lehet benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz. E határidő elmulasztása esetén a közös tulajdon megszüntetésére a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.*”⁶⁰¹ Az Agrárminisztérium által közzétettek szerint az eljárások lefolytatására több ütemben került sor, több tízezer mezőgazdasági célú földrészetet érintve.⁶⁰²

Az OKTM eljárás lényege röviden akként definiálható, hogy lehetőséget teremtett egy adott tulajdonostárs számára a kiválásra a tulajdonosi kényszerközösségből, amely a gyakorlatban egy speciális természetbeni megosztás volt. A kérelmező „*kivitte*” a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földből az eszmei hányadainak megfelelő értékű és nagyságú önálló földrészetet kizárólagos tulajdonként. Azon tulajdonostársak esetén, akik nem nyújtottak be kérelmet, „*bent maradtak*” a tulajdonközösségben, amelynek tárgyát a lecsökkentett méretű mezőgazdasági célú föld képezte a továbbiakban. Az eljárások eredményeként a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú ingatlanok száma csak akkor csökkenhetett, ha valamennyi tulajdonostárs (legfeljebb egyetlen személy kivételével az összes) kérelmezte a megosztást. A közös tulajdon abszolút jellegű megszűnéséről nem, kizárólag a kérelmező tulajdonostárs vonatkozásában történő megszüntetését lehet azonosítani, azaz a közös tulajdont képező ingatlan területe és tulajdonostársainak száma csökkent. Az OKTM eljárás szerinti megosztás a felek megállapodásán alapult, ennek hiányában sorsolás keretében határozták meg az osztópontot, valamint az osztási irányt. A közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek jellemzően különböző művelési ágakból, eltérő minőségi osztályú alrészletekből, stb. tevődtek össze, nem beszélve a kialakítandó későbbi ingatlanok megközelíthetőségének, művelhetőségének aspektusairól. Az érintett körülmények érdekes jogvitákat generáltak.⁶⁰³ A Kúria döntései nyomán a korábbi tulajdonostársak közti vita jellemzően azon ténykérdésekből fakadt, hogy a megosztás alapjául szolgáló vázrajz hiányosságai, a lefolytatott keretmérés pontatlansága, a megosztás kiinduló pontjának

⁶⁰¹ 1993. évi II. törvény 12/F. § (1) bekezdés.

⁶⁰² Forrás: https://foldalap.am.gov.hu/birtokrendezesi_foosztaly (Letöltés ideje: 2024.07.05.).

⁶⁰³ Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.173/2016/8. számú határozata, Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.632/2017/7. számú határozata, Szegedi Törvényszék K.701.535/2021/36. számú határozata.

meghatározása, az osztási irány, stb. kinek az előnyére, illetve kinek a hátrányára íródtak.⁶⁰⁴ A közös földtulajdon megszüntetésének egyes kérdéseivel az AB is foglalkozott egy korábbi végzésében.⁶⁰⁵ Az alapul fekvő ügy szerint az indítványozó sérelmezte, hogy a tulajdonmegosztási és a földművelési ág megváltoztatására irányuló eljárásokat szétválasztották a közös tulajdon megszüntetési eljáráson belül, amelyből adódóan a tulajdonjoga nagyfokúan sérült. Az AB végül nem állapított meg alaptörvény-ellenességet, azonban a határozat indokolásából jól kivehetők a közös földtulajdon megszüntetése kapcsán körvonalazódó tipikus problémakörök. Az eljárások további attribútumaként említhető, hogy számottevő költségvonzattal⁶⁰⁶ rendelkeztek. A további birtokelaprózódások megakadályozása végett az OKTM eljárások során parcellaminimumra vonatkozó előírásokat rögzített a jogalkotó. Az eljárás során kialakítandó 3000 m²-nél kisebb alapterületű önálló ingatlanok nem kerülhettek kiosztásra, továbbá – a teljes körű egyezségi megállapodás kivételével – az erdő művelési ágú területek közös tulajdonban maradnak.⁶⁰⁷

Az OKTM eljárások történeti eredője a mezőgazdasági termelészövetkezetek földtulajdonosi jogállásában keresendő.⁶⁰⁸ Ugyan a vizsgált eljárások a közös tulajdon megszüntetésére irányultak, azonban a tárgykörhöz érintőlegesen kapcsolódik a termelészövetkezeti földhasználati jog alatt ingatlanok tulajdonjogi helyzetének kérdése is, amelyet a közelmúltban kívánt rendezni a jogalkotó,⁶⁰⁹ alkotmányossági vonatkozásait az AB vizsgálta.⁶¹⁰

További intézkedésként volt értelmezhető a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdont képező földterületek megosztásának gyorsítása vonatkozó rendelkezések köre,⁶¹¹ amely rendelkezések 2024. május 17. napjával kerültek hatályon kívül helyezésre.⁶¹² A szabályok lényegi motívuma, hogy a 2012. június 1. napjáig kérelmezett OKTM eljárások még folyamatban vannak, így a Fokfttv. szerinti megszüntetési módok nem

⁶⁰⁴ Kúria Kfv.III.37.728/2011/4. számú, Kfv.III.38.211/2010/4. számú, Kfv.III.37.158/2012/6. számú, Kfv.II.37.991/2015/5. számú Kfv.IV.37.427/2008/6. számú, Kfv.III.38.211/2010/4. számú határozatai.

⁶⁰⁵ 3140/2013. (VII. 2.) AB végzés.

⁶⁰⁶ 405/2012. (XII. 28.) kormányrendelet 1. sz. melléklete.

⁶⁰⁷ 1993. évi II. törvény 9/C. § (6) bekezdés és 12/E. § (2) bekezdés.

⁶⁰⁸ Seres, 1968, 207. p.

⁶⁰⁹ 2020. évi XL. törvény a termelészövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról.

⁶¹⁰ 3125/2022. (III.23.) AB végzés.

⁶¹¹ Lásd: 2020. évi LXXI. törvény 43-50. §§.

⁶¹² Hatályon kívül helyezte: 2024. évi XIX. törvény 102. § b). pont.

alkalmazhatóak, amíg ezek le nem zárulnak. Ezen megosztási eljárások eredményeként lesz közös tulajdonban maradó ingatlan, így egy újabb megszüntetési igény esetén a Fokfttv. rendelkezései kerülhetnek alkalmazásra. Jelen értekezés kéziratának lezárásakor az OKTM eljárásokra vonatkozó előírásokat a Fokfttv. „részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló, a kormányhivatal, mint segítő közreműködésével zajló eljárás különös szabályai” cím alatta szabályozza.⁶¹³ Amely az eljárások kiemelt pozitívumaként említhető, hivatkozva a „**V.6. A természetbeni megosztás földhasználati vonatkozásai – a tulajdonközösség megszüntetésének dinamikájáról**” című alponban kifejtettekre, hogy a jelenlegi előírások tükrében azok alapul veszik a fennálló földhasználati *status quo*-t.⁶¹⁴

⁶¹³ Lásd bővebben: 2020. évi LXXI. törvény 51- 57. §§.

⁶¹⁴ 2020. évi LXXI. törvény 56. § - „Ha a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás alatt (...) használati megosztásról szóló megállapodás a tulajdonostársak között fennáll, e megállapodást a megosztási eljárásban úgy kell tekinteni, mintha a tulajdonostársak a kiosztási sorrend egymás közötti meghatározására teljes körű egyezséget kötöttek volna. Ez esetben a megosztási eljárás során a megosztás kiindulási helyének és az osztás irányának a használati megosztásról szóló megállapodásban foglaltakat kell tekinteni.”

V.5. A tulajdonközösség megszüntetésére nyitva álló lehetőségek a Fokfttv. szabályai tükrében

2020-ban kerültek elfogadásra a Fokfttv. és a Vhr. szabályai, amelyek a közös földtulajdon felszámolásának keretrendszerét újragondolt alapokra helyezték. A 2021. január 1. napi hatálybalépéshez képest az egyes megszüntetési eljárások később tudtak csak megindulni, amely javarészt a veszélyhelyzet ideje alatt alkalmazandó eltérő rendelkezéseknek tudható be,⁶¹⁵ valamint a kötelezően alkalmazandó osztóprogram későbbi elkészültének. A hatálybalépés óta mindkét jogszabály több alkalommal módosult, a vizsgált tárgykör szempontjából kardinális jelentőségű változásnak tekinthető a törvényes öröklés útján létrejövő tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó előírások köre, amelyek 2023. január 1. napja óta alkalmazandók.⁶¹⁶ Előzetes feltevésem szerint a tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó szabályozás legfontosabb irányvonala a Fokfttv. és a Vhr. szabályrendszere, hiszen a polgári jog szabályaihoz képest önállóan és egyszerűbben, az OKTM eljárások megindítására nyitva állott határidő leteltéhez képest végső határnap nélkül alkalmazhatók az egyes megszüntetési módozatok.

A jogalkotó a Fokfttv. preambulumban megjelöli a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek felszámolására vonatkozó magasztos földbirtok-politikai célkitűzést, annak indokolása szerint a jelenség a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadály.⁶¹⁷ A már rögzítettek szerint a birtokpolitikai anomália nem kizárólagosan a tulajdonközösségek fennállásában keresendő, hanem azok birtokelaprózódásokra gyakorolt közvetlen hatásában. A jogalkotó univerzális megoldásra törekszik, ezért a Fokfttv. tárgyi hatálya a Földforgalmi törvény alapján földnek minősülő ingatlanokra terjed ki, kivételeket csak szűk körben rögzít a törvény.⁶¹⁸ Mivel az értekezés a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdonok ügyét vizsgálja, az erdőgazdasági hasznosítású földrészletek

⁶¹⁵ 547/2020. (XII.2.) kormányrendelet.

⁶¹⁶ 2022. évi LXXVII. törvény az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról

⁶¹⁷ 2020. évi LXXI. törvény preambulumban jogalkotói indokolás.

⁶¹⁸ 2020. évi LXXI. törvény 1. § (1) bekezdés - E törvény hatálya – a (2) bekezdésben rögzített kivétellel – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlanokra terjed ki.

(2) bekezdés - A II. Fejezet hatálya nem terjed ki arra az ingatlanra,

a) amely a Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja szerinti alrészleteken kívül más alrészletet is tartalmaz, ide nem értve a kivett út, kivett árok, kivett csatorna alrészleteket,

b) amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel, továbbá

c) amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik és a földrészlet teljes területe – a tényleges használata alapján – nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak.

kizárólag a hivatkozott bírósági döntések között érintőlegesen jelennek meg. A Foktftv. preambulumban megjelölt célkitűzés, azaz a „*földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolása*” álláspontom szerint több értelmezési dimenzióval is bírhat annak függvényében, hogy a jogalkotó milyen birtokstruktúrában bekövetkező változásokat szándékozik megvalósítani. A jogpolitikai cél a következő értelmezésekkel bírhat:

1. – Egyrészt jelentheti azt, hogy a cél a tulajdonközösségek darabszámának csökkentése annak érdekében, hogy számuk kevesebb legyen, mint kb. 1 millió darab közös tulajdonú önálló földrészlet.
2. – Másrészt értelmezhető akként, hogy az országos termőföldalaphoz viszonyított, hektárra vetített közös tulajdoni jelleg redukálódjon, azaz kevesebb, mint kb. 2,5 millió hektár vonatkozásában álljon fenn a közös tulajdoni jelleg.
3. – Harmadrészt pedig értelmezhető a tulajdonostársi létszám relációjában is, azaz az „*osztatlan közös földtulajdon*” ügye kevesebb tulajdonostársat érintsen, mint a jelenleg vélelmezetten fennálló, kb. 3,5-4,6 millió fő.

A kérdés természetesen hipotetikus, hiszen a három dimenzió jellemzően együttesen mozog,⁶¹⁹ azonban a birtokelaprózódások relációjában elsődlegesen az érintett tulajdonostársi létszám kérdése mutatkozik sarokpontnak. Újfennt kiemelve, a probléma érdeme nem a tulajdonközösségek fennállása vagy fenn nem állása, hanem a birtokaprózódásokra gyakorolt hatás. Triviális példával megvilágítva, ha valamennyi közös tulajdon megszüntetése természetbeni megosztással akként történne, hogy minden tulajdonostárs az őt megillető eszmei hányadnak megfelelő méretű és értékű földet önálló földrészlet formájában, kizárólagos tulajdonként kapna meg, mindenfajta térmértékbeli minimumkorlátozás nélkül, úgy ugyan mindhárom feltételezett értelmezés érvényre juthatna, azonban a jelentős adminisztratív többletfeladatokkal járó folyamat a mezőgazdasági célú ingatlanok tömeges mértékű, okszerűtlen feldarabolását, szétaprózódását eredményezné, holott a szabályozás elsődleges célja éppen ennek a megakadályozása lenne. A tulajdon szentségére tekintettel a tulajdonostársak közötti vagyon- és értékegyensúlyt a természetbeni megosztás képes legnagyobb mértékben fenntartani, azonban megfelelő parcellaminimumra vonatkozó értékek alkalmazása nélkül a

⁶¹⁹ Árvai Gergő: Az osztatlan közös földtulajdon felszámolására irányuló jogalkotói törekvések, In: Gellén Klára (szerk.): Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 3., Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2022, 18. p.

következmények beláthatatlanok lehetnek. A mezőgazdasági termelés sajátosságait számításba véve a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenést eredményezhet az újonnan kialakítandó ingatlanok esetén, továbbá azok jövőbeni hatékony művelhetőségét is nagy mértékben ronthatja. A jogalkotó ezen problémát felismerve, a túlzottan kis méretű földrészek létrejöttének megakadályozása érdekében kógens parcellaminimumokat határozott meg művelési ág szerinti felosztásban. A törvényi értékeknél kisebb térmértékű földrészek nem alakíthatók ki a természetbeni megosztás eredményeként (szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m², szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m², zártkerti földnek minősülő ingatlan esetében pedig 1000 m²) azon meghagyással, hogy vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték az irányadó.⁶²⁰ Mindebből következik, hogy amennyiben egy adott személy tulajdoni illetősége önálló földrészlétté alakítás esetén nem érné el a vonatkozó küszöbértékét, kénytelen vagy több tulajdonostársal kényszerközösségben maradni vagy túrni tulajdoni illetőségének bekebelezését. Különös következmény, de a Foktftv. rendelkezései nyomán egy tulajdonközösség megszüntetésének eredménye lehet több kisebb tulajdonközösség létrejötte is, feltéve, hogy abba az érintett tulajdonostársak kifejezetten beleegyeztek.

A Foktftv. szabályrendszere a természetbeni megosztást jelöli ki a közös tulajdoni jelleg megszüntetésének elsődleges módjaként, azonban a parcellaminimumokra figyelemmel megteremti az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele, azaz bekebelezés útján történő megszüntetés lehetőségét is. A bekebelezés történhet mind a természetbeni megosztás részcsелеkményeként, járulékos jelleggel, valamint alkalmazható önállóan is, feltéve, hogy az ingatlanból nem alakítható ki legalább két önálló, a megadott területi minimumoknak megfelelő nagyságú földrészlet és a megosztásnak nem lenne helye. A bekebelezés különös jogintézmény, hiszen a törvény lehetőséget teremt egyoldalú nyilatkozattal a bizonytalan/ismeretlen személyű tulajdonostársak eszmei hányadainak megváltására is, amellyel a jogalkotó egy speciális hatalmasságot (amely több tekintetben hasonlít a vételi joghoz, azonban álláspontom szerint annál több) telepít a bekebelezést kezdeményező tulajdonostársához. A bekebelezéshez kapcsolódó jogelméleti és gyakorlati kérdései az értekezés „**V.5.2. A bekebelezésről – a tulajdonközösség megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján**” alpontjában jelennek meg.

⁶²⁰ 2020. évi LXXI. törvény 11. § (1)-(2) bekezdések.

A Fokftv. szabályai *ultima ratio* jelleggel megteremtik a kisajátítás lehetőségét is azon ingatlanok vonatkozásában, ahol a felaprózódott tulajdonosi szerkezet miatt mind a természetbeni megosztás, mind a bekebelezés szabályai a gyakorlatban alkalmazhatatlanok lennének. A kisajátítása csak kivételesen, meghatározott konjunktív feltételek esetén történhet 2023. január 1. napjától kezdődően. Az előzetes feltevésem szerint a Fokftv. szabályai szerinti kisajátítás dogmatikailag inkább a tulajdonostársak általi kényszerértékesítés egy különös esetét jeleníti meg, hiszen a kezdeményezés a tulajdonostársak privilégiuma, nem pedig az államé. A Fokftv. szerinti kisajátítási eljárást érintő gondolatok az értekezés **„V.5.4. Kisajátítás – a tulajdonközösség ultima ratio jelleggel történő megszüntetése”** egységében kerülnek kifejtésre.

A Fokftv. megszüntetési módjai közé időben később, 2022-ben kerültek beemelésre a törvényes öröklés eredményeként létrejövő tulajdonközösségek megszüntetésre vonatkozó szabályok. A törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezések sajátossága a három másik megszüntetési módhoz képest, hogy nem a már fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére tartalmaz a tulajdonostársak szabad döntése szerint alkalmazható eljárásokat, hanem a jövőben létrejövő kényszerközösségeket állítja kötelező megszüntetés elé. A feltételezésem szerint a Fokftv. törvényes öröklésre vonatkozó szabályai a tulajdonostársak magánjogi viszonyrendszerébe hathatósabban belenyúlnak, mint a kisajátítás esetén. A törvényes örökléshez kapcsolódó jogelméleti kérdéseket a disszertáció **„V.5.5. A közös tulajdon jövőbeni megszüntetése: a törvényes öröklés esete”** alpontja érinti.

V.5.1. A Fokftv. szerinti megszüntetések elsődleges módja: az ingatlan természetbeni megosztása

A Fokftv. szabályrendszerében a tulajdonközösség megszüntetésének elsődleges módja az ingatlan természetbeni megosztása, amely fő szabály szerint a tulajdonostársak egyezsége nyomán jöhet létre. A megosztási eljárás egy több lépcsős folyamat, amelynek mozzanatait a törvény külön deklarálja, valamint elvi élel rögzíti, hogy a telekalakítási eljárásra vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni.⁶²¹ Visszaulva a polgári jog általános szabályai szerinti megszüntetés kapcsán kifejtettekre, a Fokftv. szerinti természetbeni megosztásnál egyszerűsített eljárási szabályokkal találkozunk, a Fokftv. eljárásai nem minősülnek hatósági eljárásnak. Fő szabály szerint a természetbeni megosztásra vonatkozó eljárás az ingatlan olyan jogi értelemben vett naturális felosztását jelenti, amelynek eredményeként az eredetileg közös tulajdont képező ingatlan megszűnik, abból legalább kettő új önálló földrészlet keletkezik, amelyek egy-egy korábbi tulajdonostárs kizárólagos, 1/1 eszmei hányad szerinti tulajdonát képezik. Az eljárás előnye, hogy valamennyi közös tulajdont képező föld esetében alkalmazható, függetlenül attól, hogy a tulajdonközösség milyen tulajdonszerzési jogcím, illetőleg jogcímek szerint jött létre. Az alkotmányossági garanciákra tekintettel a Fokftv. indokolása kiemeli: *"a megosztás nem hatósági és nem bírósági úton történik. Az Alaptörvény II. cikkében rögzített emberi méltósághoz való jogból levezethető cselekvési és döntési autonómia és az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz fűződő jog érvényesülése érdekében megosztás kizárólag a tulajdonostársak egyezségén alapulhat."*⁶²²

A jogalkotó a megosztás kezdeményezésére jogosultak körét akként határozza meg, hogy az eljárást bármely tulajdonostárs kezdeményezheti, hivatalból az eljárás nem indulhat meg. Az

⁶²¹ 2020. évi LXXI. törvény 3. § (1) bekezdés - A földnek minősülő ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az e törvény szerinti megosztással történő megszüntetése magában foglalja

- a) a megosztási folyamat megkezdésének ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentését;
- b) a tulajdonostársak tulajdoni hányadainak önálló ingatlanként történő kialakítására vonatkozó egyezség létrehozását;
- c) az egyezségben foglaltak szerinti megosztás térképi megjelenítését szolgáló elektronikus dokumentum (a továbbiakban: térképvázlat) elkészítését;
- d) a megosztással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését;
- e) a megosztással bekövetkező változásoknak az Országos Erdőállomány Adattárban történő átvezetését.

(2) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a telekalakítási eljárásra vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni.

⁶²² 2020. évi LXXI. törvény jogalkotói indokolásának részlete.

eljárás az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott kérelemmel veszi kezdetét, amely a megosztás tényének feljegyzésére irányul. A kérelem befogadása esetén az érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerül a folyamatban lévő megosztás ténye, a kérelem visszautasításának okait a törvény taxatívve rendezi, valamint megjelöli a függőben tartás kivételes eseteit is.⁶²³ A tényfeljegyzéssel egyidejűleg kiadásra kerül az osztóprogramhoz való hozzáférést biztosító technikai azonosítót, valamint az ingatlanügyi hatóság hirdetményt tesz közzé a megosztásról. A feljegyzést követő 120 napon belül be kell nyújtani a változások átvezetése iránti kérelem, különben a feljegyzés hivatalból törlésre kerül. Az egyezségi eljárás első lépése a tulajdonostársak, valamint a földhasználók értesítése, az ismeretlen tulajdonostársak okán a törvény az értesítés különös szabályait is rögzíti.⁶²⁴

⁶²³ 2020. évi LXXI. törvény 4. § (3) bekezdés - A kérelmet vissza kell utasítani, ha

a) az ingatlan tulajdoni lapján az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 4., 5., 6., 7., 8., 9., 15., 18., 20., 21., 26., 29., illetve 37. pontjában meghatározott tény szerepel;

b) az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye van feljegyezve;

c) az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve;

d) az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban;

e) az ingatlant érintően a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény vagy a 15. alcím, illetve a 16. alcím szerinti részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárásban a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében már a sorsolás megtörtént vagy az egyezség befogadásra került; vagy

f) a folyamatban lévő megosztás tényének bármely okból bekövetkezett törlésétől számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételt kérelmet nyújtanak be, ide nem értve azt az esetet, ha a törlésre a tulajdonjog öröklés jogcímen történő bejegyzése, illetve a kisajátítás folytán bekövetkező tulajdonváltozás átvezetése alapján kerül sor.

(3a) bekezdés - A kérelmet függőben kell tartani, ha a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében az ingatlanügyi hatóság vizsgálati záradékolási eljárása folyamatban van, vagy ha az ingatlanügyi hatóság a térképi adatbázist érintő előzetes változást már nyilvántartásba vette és hatályos záradékkal látta el. A kérelem függőben tartása esetén a változási vázrajz újzáradékolása a kisajátítás kivételével nem végezhető el. Ha a záradék érvényessége lejár, a vázrajzot törölni kell az előzetes nyilvántartásból és a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránti eljárást kell lefolytatni.

(3b) bekezdés - Ha a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelem beérkezését követően, de még a tény feljegyzését megelőzően az érintett ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog öröklés jogcímen történő bejegyzése, kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzése, illetve tulajdonváltozás kisajátítási határozat alapján történő átvezetése iránti kérelem érkezik, úgy ezen kérelmeket a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelmet megelőzően kell elbírálni.

(3c) bekezdés - A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése esetén a (3) bekezdés e) pontjában foglaltak kivételével az ingatlant érintő – a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény 2021. január 1-jén hatályos 12/F. § (1) bekezdése szerinti határnapig kérelmezett – részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárás lefolytatását fel kell függeszteni a folyamatban lévő megosztás tényének törléséig. Ha a tény törlésére az ingatlan megosztásának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével együtt kerül sor, abban az esetben a részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárás megszűnik.

(3d) bekezdés - A kérelmet függőben kell tartani, ha a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében az ingatlanügyi hatóság a III. Fejezet szerinti eljárása folyamatban van. A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránti eljárást a III. Fejezet szerinti adatkiigazítás megtörténtét, az adatfeltárássra irányuló eljárás megszüntetését, a jegyző értesítését, illetve az ingatlan állami tulajdonba kerülését követően folytatni kell.

⁶²⁴ 2020. évi LXXI. törvény 5. § (1) bekezdés - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját.

Az ismeretlen tulajdonostársak okán a természetbeni megosztások során meghatározó elem, hogy melyik tulajdonostárs kezdeményezi az egyezségi megállapodást és milyen tartalmú megosztási tervvel. A Foktftv. elvi éllel rögzíti, miszerint az egyezség érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges azon meghagyással, hogy megadottnak kell tekinteni a hozzájárulást a bizonytalan személyű vagy ismeretlen lakcímmel, tartózkodási hellyel, székhellyel, telephellyel, fiókteleppel rendelkező személyek esetén, valamint azon tulajdonostársak esetében is, akik felé a közlés azért hiúsul meg, mert a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezett vissza, hogy a címzett „nem kereste”, „ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott” vagy „elköltözött”, vagy a címzett tulajdonostárs a küldemény átvételét megtagadta. A tulajdonostárs hiába nem vesz részt egyezség kialakításában, ha az értesítés szabályszerű volt, az egyezség *erga omnes* hatályú.⁶²⁵ Az egyezség semmiségének esetei a Foktftv. taxatívén rögzíti,⁶²⁶ ha valamely tulajdonostárs tulajdoni hányada önmagában egyszerű többséget (50%+1 szavazati mérték) eredményez, akkor ezen személy önállóan jogosult dönteni az ingatlan egészének a természetbeni megosztásáról, mindez történhet akár az összes többi tulajdonostárs kifejezett

(2) bekezdés - Az (1) bekezdés szerinti értesítés mellőzhető az olyan tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése azért nem lehetséges, mert

a) személye bizonytalan, vagy

b) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen.

(3) bekezdés - A (2) bekezdés a) pontjának alkalmazása szempontjából akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalannak, ha

a) azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy

b) természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.

(4) bekezdés - Az értesítést megtörténtnek kell tekinteni, ha annak közlése azért hiúsul meg, mert

a) a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste”, „ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott” vagy „elköltözött”, vagy

b) a címzett tulajdonostárs, a földhasználó vagy az erdőgazdálkodó a küldemény átvételét megtagadta.

⁶²⁵ 2020. évi LXXI. törvény 6 §-ához fűzött jogalkotói indokolás szerint: „A megosztás nem hatósági és nem bírósági úton történik. Az Alaptörvény II. cikkében rögzített emberi méltósághoz való jogból levezethető cselekvési és döntési autonómia és az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz fűződő jog érvényesülése érdekében megosztás kizárólag a tulajdonostársak egyezségén alapulhat. A tulajdonostársak bármelyikének kezdeményezésére, a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségének egyetértése mellett létrehozható olyan egyezség, amelynek hatálya kiterjed a megosztást ellenző kisebbségi tulajdonostársakra, illetve azon tulajdonostársakra is, akik a megosztásban azért nem vettek részt, mert nem voltak elérhetőek. A tapasztalatok szerint a megegyezések eredményességét csökkentik egyrészt azon – az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is nagy számban fellelhető – jogosultak, akik személye egyértelműen nem beazonosítható, vagy lakóhelye, tartózkodási helye nem ismert, másrészt a tulajdonukat képező földről megfelelően gondoskodni nem tudó vagy nem akaró tulajdonostársak. Ennek kiküszöbölése érdekében rendelkezik úgy a javaslat, hogy az egyezség létrejöttéhez elegendő a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többsége (50%+1 szavazat).”

⁶²⁶ 2020. évi LXXI. törvény 14. § - Semmis az egyezség, ha

a) nem történt meg teljeskörűen a tulajdonostársak 5. § szerinti értesítése;

b) ahhoz az osztóprogram által készített térképvázlatot és területkimutatást nem csatolták;

c) az nem felel meg a 8. § (1) bekezdésének, 9. § (1) bekezdésének, a 10. §-nak, továbbá a 11. §-nak;

d) nem felel meg a 6. § (3)–(6) bekezdésének és a 12. §-nak.

tiltakozása ellenére. Az egyezség kialakítása a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett osztóprogram alkalmazásával történik, a kialakítandó ingatlanoknak 3 fő követelménynek kell megfelelnie:

1. – Újabb közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, kizárólag akkor, ha abba a tulajdonostársak kifejezetten beleegyeznek.
2. – A megosztás eredményeként létrejövő önálló ingatlanoknak mező- és erdőgazdasági művelési célra alkalmasnak kell lenniük, meg kell felelniük a parcellaminimumra vonatkozó szabályoknak.
3. – Egyik tulajdonostárs sem juthat a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek AK-értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékünél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek.⁶²⁷

A megosztást követően közös tulajdonban maradó földrészletekhez kapcsolódó kifejezett beleegyezés előírásának értelmezése a jogalkalmazási gyakorlatban is megjelent, rámutatva annak kötelező írásbeliségre, a kapcsolódó döntésből idézve: „*A Foktftv. 6. § (4) bekezdése megosztás feltételeként előírja, hogy a megosztás során csak akkor alakítható ki osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet, ha az abban érintett tulajdonostársak abba kifejezetten beleegyezzenek. Mindez azt jelenti, hogy abban az esetben, hogyha közös tulajdonban álló ingatlant alakítanak ki, akkor nem elég az egyszerű többség döntése a megosztáshoz, hanem az érintett tulajdonostársak kifejezett beleegyezése szükséges. Amennyiben az egyezségen alapuló ingatlan megosztása során osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanok kialakítására kerül sor, úgy ahhoz az abban érintettek kifejezett beleegyezésével kerülhet sor. Kifejezett beleegyezés nélkül egyik tulajdonostárs tulajdoni hányada sem kerülhet közös tulajdonú ingatlanba kiosztásra. Amennyiben a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanok kialakítását eredményezi, úgy az egyes ingatlanok kapcsán érintett tulajdonosi közösségnek ehhez hozzá kell járulni, abba bele kell egyeznie.*”⁶²⁸

⁶²⁷ 2020. évi LXXI. törvény 6.§. (4)-(6) bekezdések.

⁶²⁸ Budapest Környéki Törvényszék K. 700.468/2023/11. számú határozata.

A jogalkalmazási gyakorlatban fellelhető továbbá azon értelmezési anomália is, amikor a tulajdonostársnak jutott föld AK-értéke megegyezik a közös tulajdon fennállta alatti eszmei hányadaihoz tapadó AK-értékkel, de az eredeti ingatlan heterogén művelési ágaiból és különböző föld minőségi osztályaiból adódóan a számára kialakított önálló földrészlet területe kisebb, mint a tulajdonközösség fennállta alatt általa használt területrészt, valamint a művelési ág is eltérő.⁶²⁹ Mindez szintén nem újkeletű diszkrepancia mezőgazdasági célú földön fennálló közös tulajdon megszüntetése körében, hiszen az OKTM eljárások során is felmerült a használati viszonyoktól jelentősen eltérő megosztás esete.⁶³⁰ A közös tulajdon fogalmára tekintettel ez dogmatikailag aligha kifogásolható megoldás, hiszen „(...) a közös tulajdonban álló ingatlan használati módjának szabályozásától elkülönül a közös tulajdonnak természetbeni megosztás útján történő megszüntetése.”⁶³¹ Mindez párhuzamba állítható a részarány földkiadáshoz kapcsolódó bírósági jogértelmezéssel,⁶³² miszerint: „A termelészövetkezetbe való földbevitellel az ági eredetű ingatlan részaránytulajdonná alakul, amely aranykoronában (AK) testesül meg. A tulajdonos a földkiadás során részaránykiadás címén a bevitt föld AK értékének megfelelő másik ingatlan tulajdonjogát hatósági határozattal, eredeti szerzőmóddal szerzi meg, amelyre – mint az eredetileg ági vagyonnak minősülő ingatlan helyébe lépett vagyontárgyra – már nem vonatkoznak az ági öröklés szabályai.” Az osztóprogram alkalmazása lehetőséget teremt mind a területi alapon, mind az AK-értéken történő megosztásra, azonban a Fokftv. garanciális szabályként az AK-értéken történő elszámolás minimumát tekinti irányadónak.

További jogviták forrását jelentheti, ha a tárgyi ingatlan megosztáskori tényleges állapota jelentősen eltér az ingatlan-nyilvántartásban rögzítettektől. A megosztási eljárás nem terjed ki az ingatlan és az alrészletek határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására, így a felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltéréséből eredő következményeket a tulajdonostársak viselik.⁶³³ Ahogyan Jójárt László korábbi munkájában rögzíti a probléma lényegét: „Alaposabban utána gondolva azonban be kell látni, hogy a papíron lévő "jogi állapot", a természetbeni határvonalak, és a valóságos jogi állapot eltérését semmi sem zárja

⁶²⁹ Miskolci Törvényszék K. 700.903/2023/11. számú határozata.

⁶³⁰ KGD2014. 204.

⁶³¹ BH2003. 109.

⁶³² BH2013. 342.

⁶³³ 2020. évi LXXI. törvény 8. § (1)-(2) bekezdések.

ki.⁶³⁴ Mindezt Kurucz Mihály álláspontja is megerősíti, rámutatva arra, hogy a probléma a közhitelesség elvét is érinti.⁶³⁵ Az ingatlan-nyilvántartási térképek készítésének időszakában a tényállapottól való eltérés veszélye éppúgy fennállt, mint a későbbi nem megfelelő gazdasági hasznosítás miatt bekövetkezett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésének elmaradása miatt. A térkép közhitelessége szempontjából pedig ezen tények nem lehetnek közömbösek. Tekintettel az értekezés „V.6. A természetbeni megosztás földhasználati vonatkozásai – a tulajdonközösség megszüntetésének dinamikájáról” alpontjában felvetett gondolatokra, a felmerülő kérdések nem a megosztás jogszerűségét, hanem az érintettek között egyes vagyoni jogi kérdéseket, kiváltképp a korábbi beruházásokkal, ráfordításokkal való elszámolást érinthetik.

A mező- és erdőgazdasági célú művelésre való alkalmasság konkrét definícióját nem adja meg a törvény. A követelményt a józan ész diktálja, amely már az OKTM eljárások körében is megjelent, hiszen az ingatlanügyi hatóságnak úgy kellett meghatározni a megosztás kiindulási helyét, irányát, hogy az figyelemmel legyen a későbbi művelhetőségi feltételekre, megközelíthetőségre, helyszíni használatra.⁶³⁶ A bírósági jogalkalmazási gyakorlatban található olyan megállapítások, amelyek egyfajta zsinórmértékként szolgálhatnak: „A művelhetőség kapcsán figyelemmel kellett lenni a kialakítandó és később önálló helyrajzi számot kapó földrészletek alakjára és méretére. A felperes által kért kelet-nyugati irányú osztásirány azzal járna, hogy olyan keskeny és hosszú, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan ún. szalagparcellák jönnének létre, amelyeket a mezőgazdasági gépek nem tudnának művelni, a gépeknél keskenyebb méretük folytán.”⁶³⁷ Ennél persze szélsőségesebb álláspont is tetten érhető, miszerint: „a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek értelmezése során a bíróság nem mellőzhette a törvényhozó által kitűzött célok figyelembevételét, amely szerint az egyik célkitűzés versenyképes mezőgazdasági termelés folytatására alkalmas méretű földbirtokok létrejötte. A perbeli szántó nem nagy területű, a kiegészített szakértői vélemény megállapítása szerint; „kedvezőbb lenne, ha Magyarországon nem lennének 10 ha alatti parcellák, és határozottan úgy foglalt állást, hogy nem találja célszerűnek a perbeli kis területű ingatlan további megosztását.”⁶³⁸ A kialakítandó ingatlanok művelhetősége

⁶³⁴ Jójárt László: Bizalom a térképi határvonalakban, In: Magyar Jog, 2007/6. szám, 321. p. [Továbbiakban: Jójárt, 2007].

⁶³⁵ Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás adatok, a térképi tartalom közhitelességének tartalma és annak problémája, In: Magyar Jog, 2008/2. szám, 82-91. pp.

⁶³⁶ BH2016. 157.

⁶³⁷ Kúria Kfv. 37.991/2015/5. számú határozata.

⁶³⁸ Kúria Pfv. 21.081/2017/9. számú határozata.

érdekében a Fokftv. segítséget nyújt az út kialakításának, valamint szolgálmi jog alapításának lehetőségével.⁶³⁹

A Fokftv. megkerülhetetlen előírása a birtokelaprózódás megakadályozása érdekében történő területi minimumértékek rögzítése művelési ágak szerinti felosztásban, amely értelemszerűen a természetbeni megosztás során elvi jelentőségű. A már hivatkozott rendelkezések szerint alábbi értékeknél kisebb térmértékű földrészletek nem alakíthatók ki a megosztás eredményeként:

1. – szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²,
2. – szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m²,
3. – zártkerti földnek minősülő ingatlan esetében pedig 1000 m²,

azon meghagyással, hogy vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték az irányadó.⁶⁴⁰ Személyes álláspontom szerint a Fokftv. törvényes öröklési szabályai mellett a parcellaminimumra vonatkozó rendelkezések a birtokelaprózódás megakadályozását szolgáló törekvések legfőbb instrumentumai. Egyebekben a parcellaminimum szabályozása nem ismeretlen sem magyar földjog történetében,⁶⁴¹ sem más nemzeti szabályozásokban. A már idézett, svájci földjogot érintő forrás is rámutat, miszerint a kötelezően alkalmazandó parcellaminimumhoz képest az egyes kantonok alacsonyabb minimumértéket is előírhatnak,⁶⁴² amelynek célja a birtokfragmentáció megelőzése.

Jelentős különbség a polgári jog általános rendelkezéseihez képest, hogy a Fokftv. szerinti természetbeni megosztás esetén a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni,⁶⁴³ így nem bonyolítják az eljárásokat sem az OTÉK előírásai, sem pedig a helyi

⁶³⁹ 2020. évi LXXI. törvény 10. § (1) bekezdés - A megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítésére szolgáló út kialakításáról a tulajdonostársak az egyezségben rendelkezhetnek. Ebben az esetben rendelkezni kell az út tulajdonjogának rendezéséről is.

(2) bekezdés - Ha az (1) bekezdésben foglaltak szerint út kialakítására nem kerül sor, úgy az egyezségben rendelkezni kell a megközelítésüket biztosító szolgálmi jog alapításáról.

⁶⁴⁰ 2020. évi LXXI. törvény 11. § (1)-(2) bekezdések.

⁶⁴¹ Sebess, 1933, 115. p.

⁶⁴² Tikász, 2004, 3-12. pp.

⁶⁴³ 2020. évi LXXI. törvény 3. § (2) bekezdés - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a telekalakítási eljárásra vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni.

építésügyi szabályok, amely helyi önkormányzati hatáskörben szintén különböző térmértékbeli minimumokat állíthatnának. Jogalkalmazási anomáliák végeláthatatlan sorát jelentené, ha a Foktftv.-vel összehangoltan kellene alkalmazni az adott településen mindenkor hatályos helyi építésügyi szabályokat. Az OKTM eljárások, valamint a Foktftv. szerinti eljárások között további lényeges különbség a megosztás időtartamának kérdése. A jogalkalmazás szempontjából lényegi megállapítás, hogy *„a földeken fönálló osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetése iránti eljárásban a Foktftv. rendelkezései az irányadók, jelen eljárásban nem az Inytv. rendelkezéseit kell alkalmazni.”*⁶⁴⁴ Az ingatlan természetbeni megosztására vonatkozó eljárás esetén sem a Foktftv., sem pedig a Vhr. nem állapít meg végső határnapot. Az eljárás kezdeményezésére vonatkozó végső határidő hiányában fennáll annak a veszélye, hogy a jogalkotói célkitűzésekben megjelenő széleskörű birtokrendezési folyamat parttalanná váljon.

⁶⁴⁴ Szegedi Törvényszék K. 700.438/2023/7. számú határozata.

V.5.2. A bekebelezésről – a tulajdonközösség megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján

A Foktftv. megalkotásával a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésének egy új modellje lépett be a magyar földforgalmi szabályozásba.⁶⁴⁵ Fő szabály szerint a tulajdonközösség megszüntetése két esetben történhet egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele, azaz bekebelezés útján. Egyrészt, ha természetbeni megosztás során egy vagy több tulajdonostársnak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan nem éri el a Foktftv. 11. § szerinti területi minimumot, akkor az egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról.⁶⁴⁶ A másik eset akkor áll fenn, ha magából az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a hivatkozott területi minimumnak megfelelő önálló ingatlan természetbeni megosztás útján.⁶⁴⁷

A bekebelezés elsődleges célja a további birtokfragmentáció megakadályozása, valamint a rendeltetésszerű mezőgazdasági művelésre alkalmas önálló ingatlanok kialakításának elősegítése. A jogintézmény jogpolitikai háttéréről, valamint földtulajdonosi olvasatáról Szinay Attila munkájában az alábbiak szerint vélekedett, amely megállapításokhoz magam is csatlakozom: „A bekebelezés megítélése kettős lehet a területi minimumot el nem érő földrészek tulajdonosai körében. A tulajdonosi jogukat nem gyakorló (...) a földjeikkel nem foglalkozó tulajdonosok körére nézve mindenképpen kedvező ez a szabály, hiszen a lehető legegyszerűbben válhatnak meg földjeiktől. Ugyanakkor a területi minimum alatti területet használók és/vagy azok, akik érzelmileg erősen kötődnek csekély kiterjedésű földrészeikhez, valószínűleg ellenzik ezt a fajta kényszerértékesítést. (...) A történelmi előzményeket is figyelembe véve - a II. világháború utáni államosításokra, a kötelező téjeszesítésre, a gazdálkodókkal szembeni politikai megtorlásokra - számomra teljes mértékben érthető az az érzelmi túlfűtöttség, amellyel a földtulajdonosok ragaszkodni képesek területeikhez, de a XXI. század megváltozott viszonyai között az elaprózódott birtokszerkezet tartósan komoly károkat okozva veti vissza a mezőgazdaság

⁶⁴⁵ Orlovits Zsolt: A bekebelezés új szabályai - Bírósági jogértelmezések a Földforgalmi törvény egyes rendelkezéseiről, In: Agrár Élet Magazin, 2021, 42-43. pp.

⁶⁴⁶ 2020. évi LXXI. törvény 12. §. (1) bekezdés.

⁶⁴⁷ 2020. évi LXXI. törvény 16. §. (1) bekezdés.

termelékenységét. Erre figyelemmel született meg - talán nem a legszerencsésebb elnevezéssel - a bekebelezés jogszabályi lehetősége."⁶⁴⁸

Véleményem szerint egy adott tulajdonközösség megszüntetésének optimális módjaként a természetbeni megosztás jelenik meg, mindazonáltal szükséges újfent rámutatni, hogy számos földrészlet vonatkozásában az elaprózódott tulajdoni hányadok miatt célszerűtlen, az általános agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzésekkel ellentétes megoldást eredményezhet a naturális felosztás. Mindez persze szintén nem újkeletű gondolat, hiszen a Foktftv. hatálybalépését megelőzően is született olyan eseti bírósági döntés, amely a közös tulajdont képező ingatlan sajátosságainak függvényében a természetbeni megosztásnál szerencsésebb megoldásnak vélte, ha valamely tulajdonostárs váltja magához az adott földrészlet egészét: „*A másodfokú bíróság ezért a kiegészített szakvélemény, a Földforgalmi tv. rendelkezései és a Ptk. alapján úgy foglalt állást, hogy a felek érdekeit és az észszerű gazdálkodás követelményeit is figyelembe véve a közös tulajdon megszüntetésének legoptimálisabb módja, ha a felperes váltja magához az alperes tulajdoni hányadát.*”⁶⁴⁹

A bekebelezés jogalkalmazási gyakorlatában kérdésként merült fel annak értelmezése, hogy *in concreto* mikor alkalmazható jogintézmény, amelyre a Szegedi Törvényszék eseti döntése⁶⁵⁰ az alábbiak szerint adott választ: „*a bíróságnak abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a Foktftv. 16. §-a alapján van-e lehetőség bekebelezésre akkor, ha az ingatlanból kialakítható legalább két, a Foktftv. 11. §-a szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan.*” A döntés indokolás kiemeli, hogy „*önmagában sem a Foktftv. 16. § (1) bekezdéséből, sem a jogalkotói indokolásból nem vonható le egyértelműen az a következtetés, hogy ha az ingatlanból kialakítható legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan, akkor a 3. alcím szerinti megosztásra nincs lehetőség, az ingatlant nem veheti egyetlen tulajdonostárs tulajdonba.*” Végül azonban a jogalkalmazó megállapította, hogy „*(...) ebből következően bekebelezésnek a Foktftv. 16. § (2) bekezdése alapján is kizárólag a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok vonatkozásában van helye.*”

⁶⁴⁸ Szinay, 2022, 34. p.

⁶⁴⁹ Kúria Pfv. 21.081/2017/9. számú határozata.

⁶⁵⁰ Szegedi Törvényszék K. 700.278/2023/8. számú határozata.

Álláspontom szerint a Fokftv. 16. §. (1) bekezdése⁶⁵¹ értelmezési feszültségeket rejthet magában. Nyelvtani értelmezés útján következne, hogy amennyiben az adott ingatlan alapterülete eléri a rá vonatkozó térmértékminimum legalább kétszeresét, úgy a bekebelezés szabályai már nem lennének alkalmazhatóak. Ezen megközelítésben irreleváns tényező, hogy az ingatlanok hány tulajdonostársa van, valamint őket milyen mértékű eszmei hányadok illetnek, hiszen a törvény kifejezetten lehetővé teszi,⁶⁵² hogy egy megosztás eredményeként ismét közös tulajdont képező földrészek jöjjenek létre, illetve a tulajdoni hányadoktól eltérő megosztás is megvalósulhat,⁶⁵³ amennyiben a tulajdonostársak abba beleegyeznek. Ezen értelmezésnek az eredménye az lenne, hogy szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén legfeljebb 5999 m² alapterületig, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén legfeljebb 19 999 m² alapterületig, zártkertnek minősülő ingatlan esetén legfeljebb 1999 m² alapterületig élhetne a tulajdonostárs a bekebelezés lehetőségével, hiszen, ha egyetlen négyzetméterrel az alapterület nagyobb lenne, úgy a jogszabály szövegét megszorítóan értelmezve már elviekben kialakítható legalább két területi minimumnak megfelelő önálló földrészlet. (Vegyes művelési ágú ingatlanok esetén ismételtén érvényesülhetne azon szabály, miszerint a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó.) Mindezen értelmezés azonban teljesen ellentmondana a Fokftv. jogalkotói célkitűzéseinek, hiszen a Fokftv. 12. § (1) bekezdése⁶⁵⁴ éppen a természetbeni megosztás eredményeként létrejövő maradványterületek kialakítását kívánja megakadályozni, szintén a bekebelezés lehetőségével. A jogalkalmazói megállapítás rámutat arra, hogy a bekebelezés fogalma: *„a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámítása.”*⁶⁵⁵

⁶⁵¹ 2020. évi LXXI. törvény 16. §. (1) bekezdés - Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan, a 2. alcím szerinti megosztásnak nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.

⁶⁵² 2020. évi LXXI. törvény 6. § (4) bekezdés - Az egyezségben közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, kivéve, ha az abban érintett tulajdonostársak abba kifejezetten beleegyeznek.

⁶⁵³ 2020. évi LXXI. törvény 7. § (1) bekezdés - Az egyezség keretében a tulajdonostársak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban is megállapodhatnak. Ebben az esetben a tulajdonjog változás jogcíme közös tulajdon megszüntetése.

⁶⁵⁴ 2020. évi LXXI. törvény 12. § (1) bekezdés - Ha egy vagy több tulajdonostársnak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan – sem önállóan, sem a 6. § (4) bekezdésében foglalt esetben, sem a 7. § (1) vagy (2) bekezdésében foglalt esetben – nem éri el a 11. § szerinti területi minimumot (a továbbiakban: területi minimum), az egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról (a továbbiakban: bekebelezés). Ebben az esetben a megosztás eredményeként a másik tulajdonostárs részére az ingatlant – a 6. § (6) bekezdésében foglaltak megfelelő alkalmazásával – a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada és a bekebelezett tulajdoni hányad együttes mértékének megfelelően kell kialakítani.

⁶⁵⁵ Szegedi Törvényszék K. 700.278/2023/8. számú határozata.

Mindebből megállapítható, hogy a helyes értelmezést a Szegedi Törvényszék hivatkozott határozata rögzíti, mindazonáltal a Fokftv. 16. § (1) bekezdésének jogalkotói finomhangolása megfontolás tárgyát képezheti.

V.5.2.1. A bekebelezés törvényi esetei

A bekebelezés első törvényi esetét képezi, ha a közös tulajdon megszüntetése során a természetbeni megosztás járulékos mozzanataként kerül sor a tulajdonostárs egyoldalú, másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségére vonatkozó magához váltására. A Fokftv. 12. §-ának hivatkozott rendelkezései szerint a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok esetén lehetőség kínálkozik az egyezségi megállapodás során a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségéhez való hozzászámításra. A törvény rendezi annak kérdését, ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, valamint az ellenérték kiszámításának és megfizetésének módját.⁶⁵⁶ A Fokftv. közös szabályai körében rögzített legalább 3 éves tulajdonostársi minőség követelményét a jogalkalmazási gyakorlat szigorúan követi.⁶⁵⁷ A területi minimumot el nem érő tulajdoni illetőségek megváltása azonban nem kötelező, hiszen a természeti megosztás során a tulajdonostársak egyező akarattal kialakíthatnak olyan új földrészletet, amely szintén közös tulajdont képez,⁶⁵⁸ feltéve, hogy együttes tulajdoni illetőségük eléri a törvényi parcellaminimumot.

A bekebelezés másik törvényi esetét a Fokftv. 16. § (1) bekezdése rögzíti. A tulajdonközösség megszüntetésének lényege, hogy a törvényi feltételek fennállta esetén a tulajdonostárs jogosult magához váltani valamennyi tulajdonostárs illetőségét, így bekebelezési eljárás eredményeként az eredeti ingatlan természetbeni határai nem módosulnak, csupán az érintett tulajdonosok száma csökken egyetlen főre, akinek tulajdonjoga kizárólagos, 1/1 tulajdoni hányad szerinti. (Mindez a tulajdonközösséget megszüntető adásvétel esetével mutat hasonlóságot, azonban attól dogmatikailag eltér, kifejtése a soron következőkben történik.) Mindkét törvényi esetkörre igaz, hogy a bekebelezés történhet a felek konszenzusa szerint, de akár a tulajdonostársak akarata ellenére

⁶⁵⁶ 2020. évi LXXI. törvény 12. § (2)-(5) bekezdések.

⁶⁵⁷ Szegedi Törvényszék K. 700.115/2024/11. számú határozata.

⁶⁵⁸ 2020. évi LXXI. törvény 6. § (4) bekezdés - Az egyezségben közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, kivéve, ha az abban érintett tulajdonostársak abba kifejezetten beleegyeznek.

is, egyoldalú jognyilatkozat nyomán.⁶⁵⁹ A Foktftv. 16. §. vonatkozásában is rendelkezik azon esetről, ha több tulajdonostárs is bekebelezéssel kíván élni, valamint a többi tulajdonostárs számára fizetendő kötelező ellenérték megállapításáról és a megfizetés módjáról.⁶⁶⁰ A bekebelezésnek nem feltétele, hogy a nagyobb tulajdoni illetőséggel rendelkező tulajdonostárs kebelezze be a kisebb tulajdoni illetőséget, a térmértékre vonatkozó értékek fennállása esetén ez történhet akár fordítva is, amely a bírósági jogalkalmazásban is megjelenik.⁶⁶¹ Álláspontom szerint a jogalkotó a bekebelezés szabályrendszerének megalkotásával a vételi jog telepítésének egy igen speciális esetéről határozott, hiszen a jogintézmény sajátossága, hogy a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül, sőt akár tiltakozása esetén is bekebelezhető lehet a tulajdoni illetőségük.⁶⁶² Mindazonáltal a bekebelezés tartamában jóval több, mint a tulajdonostárs számára alapított törvényi vételi jog a többi tulajdonostárs tulajdoni illetőségére vonatkozóan. A tulajdonostárs bekebelezéshez való joga az ismeretlen tulajdonostárs tulajdoni illetéségre nézve is fennáll, az ismeretlen személyek részére az ellenérték megfizetése bírósági letét útján történik. Erre való tekintettel a tulajdonostárs bekebelezéshez való joga, valamint a polgári jog szabályai szerinti vételi jog összehasonlítása szükséges a soron következőkben.

V.5.2.2. A bekebelezéshez való jog és a vételi jog különös kapcsolata

Dogmatikai értelemben a bekebelezés jogintézményének, valamint a vételi jognak a közös motívuma, hogy a Ptk. azon generális szabályát törli át, miszerint közös tulajdon esetén „*saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni.*”⁶⁶³ Mindkét esetben a jogosult egyoldalú akaratelhatározással tud olyan kötelmet keletkeztetni, melynek az eredménye a kötelezett tulajdoni illetőségének jogosultra való átszállása. Egyetértek Bobvos Pál azon megállapításával, miszerint: „*A vételi jog a tulajdonjog rendelkezési részjogosítványát nem csak korlátozza, hanem megszünteti, a tulajdonos elveszíti a tulajdonosi pozícióját, egyetlen, a korábbi tulajdonosi státusza alapján őt megillető jogosítványával sem élhet többé, ezáltal fellazul tulajdonjog és a tulajdonvédelem egész dogmatikai rendszere,*”⁶⁶⁴ Jóllehet, Bobvos

⁶⁵⁹ 2020. évi LXXI. törvény 16. §. (7) bekezdés.

⁶⁶⁰ 2020. évi LXXI. törvény 16. §. (3)-(5) bekezdések.

⁶⁶¹ Győri Törvényszék K. 700.411/2023/10. számú határozata.

⁶⁶² Győri Törvényszék K. 700.191/2023/7. számú határozata és Miskolci Törvényszék K. 700.327/2023/13. számú határozata.

⁶⁶³ 2013. évi V. törvény 5:80. §.

⁶⁶⁴ Bobvos, 2021, 58. p.

Pál ugyanezen munkájában rámutat arra, hogy többségi véleményt tükröző alkotmánybírósági határozat⁶⁶⁵ nyomán a vételi jog mint hatalmasság – legyen szó akár szerződésen, akár törvényen alapuló esetére – nem a tulajdonelvonás, hanem a tulajdonjog erőteljes korlátozása, mindazonáltal álláspontom szerint a tulajdonostárs egyoldalú jognyilatkozattal történő tulajdonszerzése több, mint megterhelés, illetőleg korlátozás.

Szemben az elővásárlási joggal, amely a szerződési szabadság körében a partnerválasztás jogát korlátozza, bekebelezés esetén (ahogyan a vételi jognál is) nem szükségképpen tényállási elem a tulajdonostárs saját tulajdoni illetőségére vonatkozó értékesítési szándék. A vételi jog lényegi tartalma, miszerint a jogosult a vételi jog tárgyát képező dolgot a szerződésben vagy jogszabályban meghatározott vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja.⁶⁶⁶ A vételi jog mint hatalmasság alapulhat szerződésen vagy jogszabályon, mindazonáltal a Ptk. szabályai megkövetelik az írásbeliséget, valamint rögzítik az ingatlanra alapított vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének joghatályát. Ahogyan a többi hatalmasság esetén, úgy vételi jognál is érvényes a szabály, miszerint jogszabályon alapuló megelőzi a szerződéssel alapított jogot, továbbá a kötelezettje köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a vételi jog gyakorlását megghiúsítaná vagy korlátozná.⁶⁶⁷

Álláspontom szerint a tulajdonostársat megillető, bekebelezéshez való jog a vételi jog általános szabályaival ugyan több ponton is hasonlóságot mutat, azonban tartalmában annál lényegesen több. Ennek elsődleges oka a földtulajdonszerzés egyes mozzanataiban, annak hosszú eljárési folyamatában keresendő. Elvi élel szükséges rögzíteni, hogy a bekebelezés nem tekinthető az adásvétel különös nemének, visszaulva a földforgalmi szabályok és a polgári jogi rendelkezések között irányadó speciális-általános viszonyrendszerre, a bekebelezés különleges tulajdonszerzési módozat, így az adásvételtől való elhatárolása külön vizsgálendő. Ennek oka, hogy amíg *„a vételi, visszavásárlási, elővásárlási jog gyakorlása a kötelmi ügyleti fázishoz tartozik, önmagában egyik sem viszi át a tulajdonjogot, pusztán a kötelmi jogviszonyt létesíti, illetőleg teljesíti ki, így tulajdonjogot nem keletkeztet.”*⁶⁶⁸ Addig bekebelezés esetén a tulajdonostársaknak nem kötelező elem külön adásvételi szerződést kötni a tulajdonjog átruházása, illetőleg átszállása érdekében. A

⁶⁶⁵ 16/1991. (IV. 20.) AB határozat.

⁶⁶⁶ 2013. évi V. törvény 6:225. § (1) bekezdés.

⁶⁶⁷ 2013. évi V. törvény 6:226. § (1)-(4) bekezdések.

⁶⁶⁸ Kurucz Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése, In: Közjegyzők Közlönye, 2007/11. szám., 3-14. pp.

Foktftv. az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgáló okiratok körében lehetőséget teremt a bekebelezés tárgyában létrejött szerződés, vagy csupán egyoldalú jognyilatkozat benyújtására is, amely utóbbinak a tulajdonostársak tulajdoni lapon szereplő adatait kell tartalmaznia.⁶⁶⁹

Amíg a vételi jog gyakorlása esetén az adásvételi szerződés részeként, vagy amellet a tulajdonostárs bejegyzési engedélye – hasonlóan az elővásárlási jog gyakorlásának esetéhez⁶⁷⁰ – elengedhetetlen feltétele a tulajdonjog bejegyzéséhez,⁶⁷¹ addig bekebelezés esetén a bejegyzési engedély *ex lege* megadottnak tekintendő.⁶⁷² (Éppen ezért az ingatlanügyi hatóság előtt folyó eljárás során nincs lehetőség az emiatti függőben tartásra.)⁶⁷³ A bírósági jogalkalmazás szerint a bekebelezést kezdeményező tulajdonostárs részéről elengedő az egyoldalú nyilatkozat, az értesítés megtörténtét igazoló okiratok, esetlegesen a többi tulajdonostárs (érvénytelen) ellenajánlata, valamint a bírósági letét elfogadásáról szóló jogerős végzés.⁶⁷⁴ A közelmúltban jogalkalmazási gyakorlat nem volt egységes azon kérdésben, miszerint a letétet elfogadó bírósági végzés jogerőre emelkedésének hiányában a tulajdonosi változás átvezethető-e az ingatlan-nyilvántartásban.⁶⁷⁵ Szükséges kiemelni, hogy a bírósági jogalkalmazásban elvi jelentőségű formai kritériumként jelent meg, hasonlóan a földtulajdonszerzésre vonatkozó általános előírásokkal, miszerint „*a bekebelezési eljárásban egyoldalú jognyilatkozatot tevő személy állampolgárságát az okiratnak tartalmaznia kell. Ennek hiányában az okirat nem alkalmas ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.*”⁶⁷⁶

A bekebelezéshez való jog tartalma azon attribútumából fakadóan is több, miszerint ismeretlen tulajdonostársakkal szemben is gyakorolható. Ahogyan a vételi jog kapcsán rögzítésre került, a jogosultja számára a jog gyakorlása kötelmi jogi igényt keletkeztet, amely az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozik, innen egy következő stádium az

⁶⁶⁹ 2020. évi LXXI. törvény 16. § (7) bekezdés.

⁶⁷⁰ 3/2007. számú KPJE határozat - „Az elővásárlásra jogosult egyoldalú kérelme alapján a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyezhető be, ha az eladó az elővásárlásra jogosult javára a bejegyzést megengedő nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) megadja.”

⁶⁷¹ Wellmann György: Megtámadható-e feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén a vételi jogot engedő szerződés, illetve a vételi jog gyakorlása folytán létrejövő adásvétel?, In: Gazdaság és Jog, 2007/1. szám, 10-14. pp.

⁶⁷² 2020. évi LXXI. törvény 17. § (5) bekezdés.

⁶⁷³ Kúria Kfv. 37.772/2021/4. számú határozata.

⁶⁷⁴ Győri Törvényszék K. 700.411/2023/10. számú határozata.

⁶⁷⁵ Debreceni Törvényszék K. 702.317/2023/10. számú határozata.

⁶⁷⁶ BH2023. 111.

adásvételi szerződés létrejöttét követően a hatósági jóváhagyás (amely az adásvételi szerződés hatályosulási feltételét jelenti), valamint a tulajdonosi bejegyzési engedély megadása, majd az ingatlanügyi hatósághoz történő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtása. Az adott tulajdoni illetőség ismeretlen tulajdonosa esetén az eladó kiléte tisztázatlan körülmény, amelyből fakadóan már az adásvételi szerződés megkötése is fogalmilag kizárt.⁶⁷⁷ Ennek megfelelően ismeretlen tulajdonostárs tulajdoni illetőségére hiába állna fenn – elméleti síkon – vételi jog,⁶⁷⁸ azt adásvételi szerződéssel gyakorlatilag nem, csupán bekebelezéssel lehetséges megszerezni. Mindezzel szemben a bekebelezésről szóló, a jogszabályi követelmények szerint tett egyoldalú nyilatkozat áthidalja az említett stádiumokat, a törvény szerinti értesítés, valamint a legmagasabb ellenérték megfizetése után – akár a tulajdonostárs kezeihez, akár bírósági letét útján történik – az ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtható, amely már a dologi jogi igény állapotát jelenti. Összegezve, a tulajdonostárs bekebelezéshez való joga, valamint a földre alapított vételi jog között több vonatkozásban is distinkció tehető.

V.5.2.3. A bekebelezés elhatárolása a tulajdonközösséget megszüntető adásvételtől

Véleményem szerint külön fogalmi elhatárolást érdemel a bekebelezés, valamint a tulajdonközösséget megszüntető adásvétel esete. A bekebelezéshez való jog, valamint a vételi jog szerint létrejövő adásvétel közötti különbségek mellett rögzítendő, hogy a tulajdonközösséget megszüntető adásvétel nem csak vételi jog gyakorlása útján történhet, hanem a Földforgalmi törvény által szabott, általános keretek között is, megfordítva: a tulajdonközösség megszüntetését eredményező adásvétel létrejöttéhez nem szükséges a vételi jog, csupán valamennyi tulajdonostárs egyidejű értékesítési szándéka. Gyakorlati szempontból mind a bekebelezés, mind a közös tulajdont megszüntető adásvétel esetében a tulajdonjog tárgyát képező földrészlet a külvilág felé változatlan egységként megmarad, praktikusán a természetbeni határai változatlanok, azonban a tulajdonostársak belső viszonyrendszere olyképp módosul, hogy a tulajdonosi létszám egyetlen főre redukálódik, ezzel pedig a tulajdonközösség megszűnik. A vizsgált két esetkör között alapvető különbségként jelentkezik a tulajdonszerzés jogcíme: amíg egy adásvételi szerződés esetén

⁶⁷⁷ XXV. számú Polgári Elvi Döntés III. - „Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés írásba foglaltnak akkor tekinthető, ha szerződési nyilatkozatát mindegyik szerződő fél aláírta. (...)”

⁶⁷⁸ Kovács László: Az elővásárlási és a vételi jog gyakorlására való kijelölés rejtelmes kérdései, In: Cég hírnök, 2009/3. szám, 11-12. pp.

a jogcím értelemszerűen maga az adásvétel, addig bekebelezés esetén a Foktftv. *expressis verbis* rögzíti,⁶⁷⁹ hogy a tulajdonszerzés jogcíme a közös tulajdon megszüntetése lesz.

A közös tulajdont megszüntető adásvétel esetét két alegységre szükséges bontani, nevezetesen amikor egy földműves tulajdonostárs kívánja kivásárolni a többi tulajdonost vagy amikor egy, a tulajdonközösség szempontjából külső, harmadik személynek minősülő földműves tesz valamennyi tulajdonostársnak egyidőben vételi ajánlatot. (Megjegyzendő, hogy felmerülhet azon esetkör is, amikor egy földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár kíván közös tulajdont megszüntető adásvételi szerződést kötni. Ilyenkor a Földforgalmi törvény térmértékbeli korlátjai, valamint elővásárlási jogi rendszere alkalmazandó, elméleti síkon nem kizárható az ilyen jogügyletek létrejötte.)⁶⁸⁰

Az említett adásvétel mindkét esetében (tehát „belső” vagy „külső” vevő esetén) lényeges feltétel, hogy a tulajdonközösség megszüntetése egyetlen mozzanatban, praktikusán egyetlen szerződéskötéssel történjen. Amennyiben a vevői pozícióban valamely tulajdonostárs van, a jogalkotó a már idézett kedvezményel kívánja elősegíteni a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvételi szerződés létrejöttét, miszerint amennyiben a vevő legalább 3 éve tulajdonostársi minőséggel rendelkező földműves, aki a többiek illetőségét megvásárolja, úgy az adásvétel során elővásárlási jog nem áll fenn.⁶⁸¹ Amennyiben az adásvétel eredményeként a tulajdonostársak létszáma csökken, de a tulajdonközösség nem szűnik meg (tehát legalább két tulajdonostárs marad a közösségben az adásvételt követően), úgy **„IV.1.1.2. A rendelkezési jog, valamint a tulajdonostársat megillető hatalmasságok rendszere”** alpontban kifejtettek az irányadók. A tulajdonostársi előkelő elővásárlási ranghely⁶⁸² kapcsán a kötelező, 3 évnyi tulajdonostársi minőség meglétét a bírósági jogalkalmazás szigorúan értelmezi:⁶⁸³ hiába segítené elő egy tulajdonostárs tulajdonszerzése a tulajdonközösség megszüntetését, vagy az érintett tulajdonostársak számának csökkenését, a 3 éves időtartam megléte kötelező feltétel az

⁶⁷⁹ 2020. évi LXXI. törvény 16. § (6) bekezdés.

⁶⁸⁰ 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdés - A földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével – akkor szerzheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt.

⁶⁸¹ 2013. évi CXXII. törvény 20. § (1) bekezdés b) pont.

⁶⁸² 2013. évi CXXII. törvény. 18. § (3) bekezdés.

⁶⁸³ Szegedi Törvényszék K. 700.959/2023/18. számú határozata.

elővásárlási ranghely érvényesítéséhez. Mindez a spekulatív célú földszerzések megakadályozását szolgálja, hiszen a judikatúrában is található olyan döntés,⁶⁸⁴ amelyben megjelenik a néhány napos/hirtelen szerzett „friss tulajdonostárs” esete. Az általános agrár- és földbirtokpolitikai célkitűzések a 3 éves tulajdonostársi minőség esetén is vizsgálандók.⁶⁸⁵ A tulajdonostárs által eszközölt kivásárlás esetén további kedvezmény, hogy a jogalkotó a Földforgalmi törvény birtokmaximumra vonatkozó szabályai alól is speciális kedvezményt biztosít.⁶⁸⁶

A tulajdonközösség megszüntetését eredményező, a tulajdonközösség szempontjából harmadik személynek minősülő földműves vevővel kötött adásvétel esetén a Földforgalmi törvény, a Fétv., valamint a Ptk. adásvételre vonatkozó komplex szabályrendszere érvényesül, amelynek esetén nem biztosít a jogalkotó különleges kedvezményeket, mentességeket. Jóllehet, a Fokfttv. jogalkotói célkitűzéseire tekintettel bizonyos földrészletek vonatkozásában megszüntetésre kerülhetne a tulajdonközösség, valamint feltehetően nagy mértékben élénkülne a földforgalom, azonban a földforgalmi szabályok kijátszására is lehetőséget teremtene, ha a tulajdonközösség szempontjából harmadik személyek javára a közös tulajdont megszüntető adásvétel esetén kizárná az elővásárlási jog gyakorlását, vagy éppen kivételt biztosítana a birtokmaximumra vonatkozó szabályok alól. Példával alátámasztva: egy 1/1 tulajdoni hányad szerinti, kizárólagosan tulajdonolt mezőgazdasági célú földet a mindenkori tulajdonosa a közeli hozzátartozójával ajándékozás útján „*megosztana*”, ezáltal közös tulajdon jönne létre a tárgyi ingatlanon, így annak az egy lépcsőben, a tulajdonközösség szempontjából külső személy részére történő értékesítése esetén a feltételezett, de meg nem engedett kedvezmények alkalmazhatók lennének. A már kifejtettek szerint, mivel nincs különbség az egyes tulajdonközösségek jogi státusza között, egységesen közös tulajdonról értekezünk, ezért a külső vevők tulajdonszerzését továbbra sem indokolt mentességekkel és kedvezményekkel felruházni.

Amennyiben a közös tulajdon megszüntetését eredményező adásvétel eseteit a bekebelezéshez viszonyítjuk, úgy megállapítható, hogy a jogalkotó a tulajdonostársi

⁶⁸⁴ Pécsi Törvényszék 5.K.700.127/2021/14. sz. számú határozata.

⁶⁸⁵ Kúria Kfv. 37.538/2023/7. számú határozata.

⁶⁸⁶ 2013. évi CXXII. törvény 17. §. (1) bekezdés - A 2014. május 1-jén meglévő (...)

b) földön fennálló közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű, föld terület nagyságával a 10. § (2) bekezdésében, valamint a 16. § (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.

kivásárláshoz hasonlóan számos kedvezményt biztosít a bekebelezéssel történő tulajdonszerzés esetére is. A teljesség igénye nélkül rögzíthető, hogy a Foktftv. tulajdonszerzésre vonatkozó közös szabályai⁶⁸⁷ értelmében bekebelezés esetén nem kötelező a földművesi minőség megléte, nem állnak fenn a Földforgalmi törvény birtokmaximumra vonatkozó szabályai, sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható, továbbá nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása sem, stb. Mindazonáltal a jogalkotó a bekebelezésre jogosultak személyi körét a spekulatív célú szerzések megakadályozása érdekében szűkre szabja.⁶⁸⁸

V.5.2.4. A bekebelezés előli menekülési lehetőségek

A Foktftv. hatálybalépése óta eltelt rövid időre tekintettel a bekebelezési eljárások gyakorlatára vonatkozó, messzemenő következtetések levonása nem feltétlenül volna megalapozott, azonban a rendelkezésre álló jogalkalmazási döntések körében esszenciális kérdésként körvonalazódik a bekebelezés előli menekülés lehetősége. A Foktftv. rendelkezéseit, valamint a jogalkalmazási szemelvényeket megvizsgálva azon sommás megállapítás tehető, hogy a tulajdonostárs számára több lehetőség kínálkozik, amennyiben földtulajdoni illetőségét nem kívánja átengedi valamely tulajdonostárs részére, ezáltal a bekebelezés elől menekülni szeretne. A Foktftv. garanciális szabálya szerint a területi minimumot el nem érő eszmei hányaddal rendelkező tulajdonostárs a törvényi kritériumok (kvázi saját használatot érintő követelmények) fennállta esetén a megosztási egyezség létrejöttétől számított 30 napon belül bíróságtól kérheti az egyezség módosítását a területi minimumra vonatkozó előírások mellőzésével.⁶⁸⁹ A bírósági eseti döntések tükrében az

⁶⁸⁷ Lásd bővebben: 2020. évi LXXI. törvény 17. §.

⁶⁸⁸ 2020. évi LXXI. törvény 17. § (1) bekezdés - Az ingatlanban az osztatlan közös tulajdon megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki

a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel,

b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte, vagy

c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel.

⁶⁸⁹ 2020. évi LXXI. törvény 17. § (8) bekezdés - A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs – a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlan kialakítása érdekében – az egyezség létrejöttétől számított 30 napon belül kérheti a bíróságtól a bekebelezésre és a területi minimumra vonatkozó rendelkezések alkalmazásának mellőzésével az egyezség módosítását, ha az ingatlant

a) legalább három éve

aa) saját maga,

ab) közeli hozzátartozója,

ac) legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

érintett tulajdonostárs számára két további opció kínálkozik, amennyiben egyezség bíróság általi módosítása helyett más módon szeretné menekíteni tulajdoni illetőségét a bekebelezés elől. Első lehetőség, ha a tulajdonostárs által megküldött bekebelezési ajánlatában foglaltakat vitatja, illetve ellenajánlatot tesz, a másik lehetőség a saját tulajdoni illetőség bekebelezés előtti elidegenítése, illetőleg megterhelése.

A Fokftv. szabályai rögzítik, miszerint a térmértékbeli kritériumok fennállta esetén az adott ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését, ha pedig több tulajdonostárs is előadja bekebelezési szándékát, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja. Mindez a természetbeni megosztás keretében történő bekebelezés esetén,⁶⁹⁰ valamint az önálló bekebelezési eljárás esetén is igaz.⁶⁹¹ Az ellenérték meghatározásának módját a jogalkotó pontosan rögzíti, a kiindulási alapot az értékbecslési ajánlat képezi.⁶⁹² (Gyakorlati anomáliaként említhető, hogy az értékbecslési ajánlat 2021. január 5. napján került közzétételre,⁶⁹³ az elmúlt években lezajlott földárváltozások⁶⁹⁴ miatt ennek felülvizsgálata indokolt lehet.) Amennyiben az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel akár a bekebelező tulajdonostárs, akár a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs nem ért egyet, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvélemény készíthető. A Fokftv. meghatározza a szakvéleményhez kapcsolódó költségviselés szabályait is.⁶⁹⁵ A jogalkotó szűk határidőt szab, miszerint az igazságügyi szakértői értékbecslési szakvélemény elkészítésének határideje 30 nap.⁶⁹⁶ Az ellenajánlat megtételére vonatkozóan a Vhr. is szűk határidőket szab,⁶⁹⁷ a bírósági jogalkalmazás

ad) a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet használja, vagy

b) érintő tulajdoni hányadát nem átruházással szerezte és az ingatlant érintően a használati jogosultság átengedéséből származó jövedelem hiánya a saját és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését veszélyezteti.

⁶⁹⁰ 2020. évi LXXI. törvény 12. §. (1)-(5) bekezdések.

⁶⁹¹ 2020. évi LXXI. törvény 16. § (2)-(3) bekezdések.

⁶⁹² 647/2020. (XII.23.) kormányrendelet 22. § (1) bekezdés - A Fokftv. 12. § (4) bekezdése szerinti értékbecslési ajánlatként szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén a földügyért felelős miniszter által vezetett minisztérium internetes oldalán település és művelési ág szerinti bontásban közzétett értéket kell figyelembe venni.

⁶⁹³ Forrás: <https://foldalap.am.gov.hu/osztatlan> (Letöltés ideje: 2024.10.19.).

⁶⁹⁴ Lásd bővebben: Fekete -Varga, 2024, 79-98. pp.

⁶⁹⁵ 2020. évi LXXI. törvény 12. § (4) bekezdés és 16. § (4) bekezdés.

⁶⁹⁶ 647/2020. (XII.23.) kormányrendelet 22. § (6) bekezdés - A Fokftv. 12. § (4) bekezdése szerinti igazságügyi szakértői értékbecslési szakvélemény elkészítésének határideje 30 nap.

⁶⁹⁷ Lásd bővebben: 647/2020. (XII.23.) kormányrendelet 31-32. §§.

értékelése szerint a bekebelezési ajánlatra nyitva álló határidő anyagi jogi jellegű, így közömbös a postára adás időpontja.⁶⁹⁸

A bekebelezési eljárások lefolytatásának másik akadályaként a saját tulajdoni illetőség elidegenítése, valamint megterhelése szolgálhat. A bekebelezés jogi akadályát ilyenkor az képezi, hogy amennyiben a természetbeni megosztás részeként kerülne sor bekebelezésre, a Foktftv. a kérelem visszautasításának kötelező eseteit határozza meg.⁶⁹⁹ A bekebelezési eljárás elől menekülni kívánó tulajdonostárs egyik lehetősége lehet az adásvétel (bár a tulajdonostárs elővásárlási joga itt érdemi korlát lehet) vagy az ajándékozás. A bírósági döntéseket vizsgálva érdekes mozzanatként olvasható ki a bekebelezési eljárás negligálását eredményező ajándékozás vonatkozásában, miszerint *„A felperes a felmerült jogkérdés különleges súlyát, társadalmi jelentőségét abban látta, hogy számos bekebelezési eljárás indult a Foktv. hatályba lépése óta, amely eljárás I. és II. rendű alperes által alkalmazott módszerrel könnyen és jogkövetkezmény nélkül ellehetetleníthető.”*⁷⁰⁰ Mindazonáltal a Kúria nem osztotta ezen álláspontot, a felvetett jogkérdés kapcsán nem látta megállapíthatónak annak különleges súlyát, illetve társadalmi jelentőségét, hivatkozva korábbi gyakorlatára.⁷⁰¹ Szintén a joggyakorlatból idézhető a kapcsolódó alkotmányjogi panasz visszautasításáról szóló döntés, amelyben megjelenik azon okfejtés, hogy *„(...) a tulajdonostárs ingatlan illetőségére bejegyzett jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom gyakorlatilag ellehetetlenítette az indítványozó számára a bekebelezés útján megvalósuló közös tulajdon megszüntetését.”*⁷⁰²

Olajos István korábbi munkájában rámutatott a bekebelezéshez kapcsolódó jogalkalmazási anomáliára, miszerint: *„Az eljárást bonyolítja, ha valamelyik tulajdonrész jelzálog terheli, mert ez a részre fennálló jelzálogjog bekebelezés esetén már az egész ingatlant fogja terhelni. Ezért, ha az ingatlanrészen fennálló jelenlegi tulajdonos nem tudja, vagy nem kívánja a tartozását rendezni, és a jelzálogjogát törölni, akkor a "nemo plus iuris" elve*

⁶⁹⁸ Miskolci Törvényszék K. 700.327/2023/13. számú határozata.

⁶⁹⁹ 2020. évi LXXI. törvény 4. § (3) bekezdés - A kérelmet vissza kell utasítani, ha

a) az ingatlan tulajdoni lapján az Inyvtv. 17. § (1) bekezdés 4., 5., 6., 7., 8., 9., 15., 18., 20., 21., 26., 29., illetve 37. pontjában meghatározott tény szerepel;

b) az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye van feljegyezve;

c) az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve;

(...)

⁷⁰⁰ Kúria Kfv. 37.574/2023/2. számú határozata.

⁷⁰¹ Lásd: Kúria Kfv.IV.37.960/2020/2. és Kfv.III.37.778/2020/2. számú határozatai.

⁷⁰² 3501/2022. (XII. 20.) AB végzés.

*alapján a jelzálog továbbra is csak az így megszerzett tulajdoni arányt fogja terhelni. Ha pedig a jelzálog alapú tartozást a tulajdont megszerző tulajdonostárs rendezi, csak az ezzel csökkentett vételárat köteles a magához váltáskor megfizetni.*⁷⁰³ Ezzel összhangban a Foktftv. is kimondja, miszerint, ha megszerzett tulajdonrész jelzálogjoggal vagy végrehajtási joggal terhelt, a megszerzett tulajdonrész új tulajdonosa csak és kizárólag a megszerzett tulajdonrész értékéig tartozik a követelésért helyt állni.⁷⁰⁴

⁷⁰³ Olajos, 2023, 88. p.

⁷⁰⁴ 2020. évi LXXI. törvény 17. § (9) bekezdés.

V.5.3. A „közös tulajdon megszüntetése” mint a Fokftv. speciális tulajdonszerzési jogcíme

Álláspontom szerint alapvető dogmatikai kérdésként vizsgálendő, hogy egy adott tulajdonközösség természetbeni megosztással történő megszüntetése mennyiben értékelhető tulajdonszerzésként és mennyiben jelenti a tulajdonjog tárgyának csupán egyfajta transzformációját, annak terjedelmének és mértékének változatlanul hagyása mellett. Egyik oldalról felmerül, hogy a tulajdonközösség megszüntetése esetén az adott jogosult tulajdonlása szakadatlan folyamat, csupán földje előbb egy közös tulajdont képező ingatlan tulajdoni hányadaiban, majd később egy kizárólagos tulajdont képező önálló földrészlet formájában manifesztálódik, de tulajdonszerzésről nem beszélhetünk. Másrészt azonban a kérdést cizellálja, hogy a Fokftv. rendelkezései szerint a közös tulajdon természetbeni megosztásával történő megszüntetésekor a fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő egyezségben is megállapodhatnak a felek, továbbá bekebelezésre, azaz más tulajdonostársak tulajdoni illetőségének egyoldalú tulajdonba vételére mind a természetbeni megosztás részeként, mind önálló alkalmazás szerint sor kerülhet. Okkal feltételezhetnénk, hogy amennyiben a megosztás eredményeként a megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadnak megfelelő földrészletek kerülnek kialakításra, tulajdonszerzésről nem eshet szó, csak a tulajdonjog tárgyának egyfajta transzformációjáról. Mindazonáltal a Fokftv. hatálybelépését megelőző jogalkalmazási gyakorlat nem tekinthető egységesnek, hiszen akad olyan megállapítás, miszerint „(...) a Kúria is utal arra: a közös tulajdon természetbeni megosztása nem jelent tulajdonszerzést a tulajdonostárs számára, csupán a tulajdonjog „jellegének” változását, hiszen a tulajdonostárs a korábbi közös tulajdoni hányada helyett az annak megfelelően kialakított önálló ingatlan kizárólagos tulajdonát szerzi meg.”⁷⁰⁵ Ezzel szemben egy másik kúriai döntés rögzíti „(...) a közös tulajdon természetbeni megszüntetése annak ellenére tulajdonszerzésnek minősül, hogy csupán a tulajdoni hányaduknak megfelelő földterület kerül önálló helyrajzi számra, és ilyen esetben csak a Földforgalmi tv. szerinti földműves kivétel a tulajdonszerzési korlát alól (...)”⁷⁰⁶

A kérdés tehát összetett, a helyes logikai megoldásnak a tulajdonszerzési jogcím aspektusából történő megközelítés mutatkozik. Kiindulási pontként rögzíthető, hogy a

⁷⁰⁵ Kúria Pfv. 20.458/2014/5. számú határozata.

⁷⁰⁶ Kúria Pfv. 21.081/2017/9. számú határozata.

Foktftv. rendelkezései speciálisak a Földforgalmi törvényhez képest, a Foktftv. alkalmazásának elsőbbségét maga a Földforgalmi törvény deklarálja.⁷⁰⁷ A Foktftv. szerinti eljárások esetén a jogalkotó egységesen a „közös tulajdon megszüntetése” jogcímet rögzíti oly módon, hogy az ingatlan megosztása⁷⁰⁸ körében tulajdonjog „változásnak” a jogcíméről szól, a bekebelezés esetén,⁷⁰⁹ valamint a tulajdonszerzés közös szabályai körében „szerzési” jogcímet⁷¹⁰ deklarál. A Foktftv. közös szabályai rögzítik, hogy a megszüntetés előtt fennálló tulajdoni illetőséghez képest „többlet-tulajdonszerzésre” csak szigorú törvényi feltételek fennállta⁷¹¹ esetén van lehetőség, ezzel is distinkciót téve az eszmei hányadokkal megegyező, valamint az attól eltérő alapon történő természetbeni megosztás esetei között. Mindazonáltal annak megállapítása, hogy mely egyezség minősül az eszmei hányadoknak megfelelő, valamint attól eltérő megosztásnak, a gyakorlatban nehezen elválasztható. „Az osztóprogrammal lehetőség nyílik mind az értékarányos, mind a területalapú megosztásra is. Természetesen a tulajdonostársaknak ugyancsak lehetőségük van arra is, hogy az eredeti tulajdoni hányaduktól eltérő megosztásban is megegyezzenek, ergo a megosztással további tulajdonrész is szerezhető az eljárásban, a szerzés jogcíme ebben az esetben is közös tulajdon megszüntetése lesz.”⁷¹² Ezek nyomán okkal merülhet fel, hogy többféle művelési ágból álló, eltérő minőségi osztályok szerinti mezőgazdasági célú föld esetén az eszmei hányadok szerinti megosztásnak számtalan permutációja felmerülhet, amely a tulajdonostársak között vita tárgyát képezheti, kiváltképp akkor, ha a telekkönyvi adatoktól az földrészleten uralkodó tényállapot eltér.⁷¹³ Ennek okán elvi érveléssel rögzíti a jogalkotó, hogy a már hivatkozottak szerint a Foktftv. szerinti eljárás nem terjed ki az ingatlan és az

⁷⁰⁷ 2013. évi CXXII. törvény 2. § (7) bekezdés - E törvény rendelkezéseit a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

⁷⁰⁸ 2020. évi LXXI. törvény 7. § (1) bekezdés - Az egyezség keretében a tulajdonostársak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban is megállapodhatnak. Ebben az esetben a tulajdonjog változás jogcíme közös tulajdon megszüntetése.

⁷⁰⁹ 2020. évi LXXI. törvény 12. § (6) bekezdés és 16. § (6) bekezdés - Az e § szerinti bekebelezés esetén a tulajdonszerzés jogcíme közös tulajdon megszüntetése.

⁷¹⁰ 2020. évi LXXI. törvény 17. §. (4a) bekezdés - Az e törvény alapján történő földtulajdonszerzés jogcíme minden esetben közös tulajdon megszüntetése.

⁷¹¹ 2020. évi LXXI. törvény 17. § (1) bekezdés - Az ingatlanban az osztatlan közös tulajdon megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki

a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel,

b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte, vagy

c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel.

⁷¹² Szinay, 2022, 31. p.

⁷¹³ Jójárt, 2007, 321. p.

alrészletek határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására, így a tényállapotoktól történő eltéréséből eredő következményeket a tulajdonosok viselik.⁷¹⁴ További dilemma, ha a tulajdonközösség megszüntetésével a földhasználat tekintetében is változások következnek be, hiszen dogmatikailag „(...) a közös tulajdonban álló ingatlan használati módjának szabályozásától elkülönül a közös tulajdonnak természetbeni megosztás útján történő megszüntetése.”⁷¹⁵ Mindezen tényezőket összevetve annak megállapítása, hogy egy adott tulajdonközösség megszüntetése az eszmei hányadokkal megegyezően vagy attól eltérően történik, mindig az adott megosztás összes körülményeinek értékelésével dönthető csak el.

Az alapkérdésre visszatérve, a Fokftv. szabályai tulajdonváltozási és tulajdonszerzési jogcímről rendelkeznek akkor, amikor valamely tulajdonostárs az őt illető eszmei hányadainál nagyobb mértékű földtulajdonhoz jut, mindazonáltal a jogalkotó érdemben nem foglal állást abban, hogy megosztás időpontjában fennálló tulajdoni hányadokkal megegyező megszüntetés, azaz a tulajdonjog tárgyának transzformációja újabb tulajdonszerzésnek minősül-e vagy sem. Álláspontom szerint a kérdés jelentősége nem a tulajdonszerzés deklarációjában vagy annak tagadásában keresendő, hanem a tulajdonszerzés időpontjához kapcsolódó egyes jogosultságokban, illetőleg jogi várományban. Méltánytalan jogi helyzetet teremtene a régi-új tulajdonos számára, ha a közös tulajdon megszüntetésének időpontja lenne a tulajdonjogának keletkezésének időpontja, ezzel pedig valamely időtartamhoz kötött elővásárlási ranghellyel (pl.: helyben lakó szomszédi ranghely) nem élhetne, holott az eredeti tulajdonközösségben való tulajdonszerzés időpontjától számítottan az elővásárlási ranghely egyébként megilletné. Ennek nyomán a tulajdoni hányadoknak megfelelő megosztás eredményeként létrejövő földrészlet vonatkozásában a régi-új tulajdonos tulajdonszerzését megállapítani csak akkor helytálló, ha a korábbi tulajdonostársi minőségével összefüggésben szerzett jogok, valamint ahhoz köthető jogi várományok nem enyésznek el. Ennek megfelelően az eredeti vagy származékos szerzőmód kérdésében sem szükséges feltétlenül állást foglalni.

⁷¹⁴ 2020. évi LXXI. törvény 8. § (2) bekezdés.

⁷¹⁵ BH2003. 109.

A jogcímvizsgálat kapcsán tett gondolatokat összegezve, a közös tulajdon megszüntetése mint tulajdonszerzési jogcím a Földforgalmi törvényen kívüli tulajdonszerzés speciális esetének tekinthető, amely a szerzési feltételek vonatkozásában számos kedvezményt biztosít (a kifejtettek nyomán nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, nem áll fenn sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló elővásárlási jog, stb.)⁷¹⁶ a jogosultak számára.

⁷¹⁶ 2020. évi LXXI. törvény 17. § (2) – (4) bekezdések.

V.5.4. Kisajátítás – a tulajdonközösség ultima ratio jelleggel történő megszüntetése

Az előzetes felvetéseimet követve, a földtulajdonközösségek megszüntetése az eltérő eljárásrendek tükrében a magánjogi és közjogi elemek különös vegyülete, amely hol a tulajdonostársak megegyezésére, hol pedig az erőteljesebb állami beavatkozásra épít. Ezen viszonyrendszernek a szélsőértékén helyezhető el a Foktftv.-ben rögzített, legradikálisabb állami beavatkozást megjelenítő kisajátítás esete. Az állam a törvény által rögzítettek szerint kisajátítási eljárás keretében csak kivételes esetben, valamint konjunktív törvényi feltételek fennállása esetén szüntetheti meg a közös tulajdont, azon felaprózódott tulajdoni illetőségek szerinti földrészleteknél, amelyek esetén mind a természetbeni megosztás, mind a bekebelezés a gyakorlatban alkalmazhatatlan lenne. A jogalkotó az állami beavatkozás kezdeményezésének jogát a tulajdonostársakhoz telepíti, ennek megfelelően a kisajátítás alkalmazása nem kötelező, azonban annak szigorú előfeltételeit állapítja meg: legalább három alkalommal történő, sikertelen megosztási kezdeményezés mellett a legalább 100 főt meghaladó számú tulajdonostársból álló közösség esetén, vagy a 30 tulajdonostársat meghaladó olyan közös tulajdon esetén, ahol az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.⁷¹⁷ A Foktftv. jogalkotói indokolása is megerősíti, miszerint kisajátítására az „*optimális birtokszerkezet kialakítása*” szerinti közérdekű célból, meghatározott esetekben, valamely tulajdonostárs erre irányuló kezdeményezése alapján a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv a Magyar Állam nevében kisajátítási joggal élhessen. Egyebekben a törvényi előírásoknak való megfelelés, valamint a tulajdonostársi megkeresés önmagában még nem teszi kötelezővé a kisajátítást, annak további feltétele az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló pénzügyi keret megléte is.

Álláspontom szerint a kisajátítás esetén a tulajdonhoz való jog szentsége, valamint a nemzeti birtokstruktúra átalakításához fűződő közérdek között különös kollízió áll fenn.

⁷¹⁷ 2020. évi LXXI. 18. § (1) bekezdés - Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam általi, optimális birtokszerkezet kialakítása céljából történő kisajátítását, ha

a) az osztatlan közös tulajdon megosztását a 4. § (1) bekezdése szerint legalább három alkalommal úgy kezdeményezték, hogy a 4. § (3) bekezdése alapján a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor, és

b) az ingatlan tulajdonosainak száma

ba) a 100 főt meghaladja, vagy

bb) a 30 főt meghaladja és az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

Amennyiben megvizsgáljuk, hogy Trianon tragédiája óta Magyarországon a termőföldalap hányszor és hogyan cserélt gazdát, valamint abban az államhatalomnak milyen szerepe volt, úgy érthetőek azon heves érzelmek, amelyek az állam földtulajdoni viszonyokba történő, egyoldalú beavatkozásával szemben kritikát fogalmaznak meg. Értelemszerűen a magánjogi jogviszonyok nehezen tűnnek meg olyan kötelmet keletkeztető tény, mint az „*optimális birtokszerkezet kialakítása*” elnevezésű közérdek, mindazonáltal a jelenkori agrártermelési viszonyokra tekintettel a felaprózódott tulajdonosi szerkezetű, gyakran művelés alatt nem álló földrészletek jelentős versenyhátrányt jelentenek a magyar mezőgazdaság számára.

Amennyiben a kérdést nem közgazdasági, hanem jogtudományi aspektusból közelítjük, úgy a kisajátítás alkotmányos garanciáját az Alaptörvény rögzíti, miszerint: „*Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.*”⁷¹⁸ Ezzel összhangban állnak a kisajátításról szóló törvény,⁷¹⁹ valamint a Ptk. rendelkezései is.⁷²⁰ Tekintettel arra, hogy a jogalkotó egy országos méretű problémát kíván a többi eljárás lehetősége mellett kisajátítással rendezni, felvetődik a kérdés, hogy a közös tulajdon megszüntetését célzó eljárások mennyiben tekinthetők kivételesnek. A korábbi jogalkalmazási gyakorlat megállapítása szerint a kisajátítás jogszerűségének alapvető feltétele a közérdekűség bizonyíthatósága, miszerint: „*A kisajátítási cél fennállta mellett a közérdekűség bizonyítottága is szükséges a kisajátítás elrendeléséhez.*”⁷²¹ Ennek vonatkozásában kisajátítási törvény is megfelelő kisajátítási jogalként rögzíti az optimális birtokszerkezet kialakítását.⁷²²

Álláspontom szerint azzal, hogy a jogalkotó a kezdeményezés jogát a tulajdonostárshoz telepíti, a Fokftv. szerinti kisajátítási eljárás lényegi mozzanata nem az állam egyoldalú tulajdonszerzése, hanem a Ptk. többször hivatkozott garanciális szabályának, nevezetesen a

⁷¹⁸Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdés.

⁷¹⁹ 2007. évi CXXIII. törvény 1. § (1) bekezdés - Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

⁷²⁰ 2013. évi V. törvény 5:43. § (1) bekezdés - Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.

⁷²¹ 2441/2011. számú közigazgatási elvi határozat.

⁷²² 2007. évi CXXIII. törvény 2. § - Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges: (...)

t) optimális birtokszerkezet kialakítása céljából.

közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő, elidegeníthetetlen jogosultság⁷²³ gyakorlati érvényesülése. Értelmezésem szerint azzal, hogy a törvényi feltételek fennállta esetén bármely tulajdonostárs kérelmezheti az állam általi kisajátítást, így ezen mód a tulajdonközösség kényszerértékesítéssel történő megszüntetésének speciális esete.

V.5.4.1. Dogmatikai elhatárolás: kisajátítás vagy a kényszerértékesítés speciális esete?

Véleményem szerint nem tekinthető vegytisztán kisajátításnak a Foktftv. rendelkezései szerinti egyoldalú állami földtulajdonszerzés lehetősége, hiszen a klasszikus kisajátítási eljáráshoz képest nem önálló akaratelhatározásból, egyoldalúan kezdeményez az állam és folytatja le az eljárást, hanem annak alapmotívuma a Foktftv. szerinti törvényi feltételek fennállta és a tulajdonostársi megkeresés követelménye, ezek hiányában kisajátítás nem történhet. A már kifejtettek szerint a megvalósítandó földbirtok-politikai cél szempontjából kétségkívül az egyik leghatékonyabb eszköz lehet a kisajátítás mint eredeti szerzőismód,⁷²⁴ hiszen hogy a felaprózódott tulajdonosi szerkezetű mezőgazdasági célú földek esetén az eljárás „*egybeolvasztja*” a tulajdoni illetőségeket, így az állam 1/1 tulajdoni hányad mentén szerez tulajdonjogot, amelyet a később földforgalmi preferenciák tükrében tud értékesíteni, illetve hasznosítani.

Mivel a polgári jog általános szabályai szerint a közös tulajdon megszüntetésének egyik módja, ha a tulajdonostársak a közös tulajdon tárgyát közösen értékesítik, majd a kapott ellenértéket egymás között megosztják a korábbi tulajdoni hányadok arányában, így a Foktftv. szerinti kisajátítás értékelhető egy különös kényszerértékesítési mozzanatként. A kényszerértékesítés útján történő megszüntetési mód a kontinentális jogrendszerekben megjelenik, a kifejtettek szerint mind a német, mind a francia szabályozásban fellelhető. A párhuzam ugyan távoli, valamint a Foktftv. szerinti törvényi feltételek fennállta esetén hiába tiltakozik valamely tulajdonostárs a kisajátítás ellen – szemben a polgári jogi garanciális szabállyal⁷²⁵ – a kisajátítási eljárás lefolytatható.

⁷²³ 2013. évi V. törvény 5:83. § (1) bekezdés.

⁷²⁴ Lenkovics Barnabás: A tulajdonszerzés-módok eredeti, illetve származékos jellege, In: Polgári Jogi Kodifikáció, 2003/3. szám, 14-29. pp.

⁷²⁵ 2013. évi V. törvény 5:84. § (6) bekezdés – A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

V.5.5. A közös tulajdon jövőbeni megszüntetése: a törvényes öröklés esete

A mezőgazdasági célú földeken már kialakult, jelenleg megszüntetésre váró tulajdonközösségek ügyétől dogmatikailag jelentősen eltérő esetkört képeznek a jövőben keletkező, általában törvényes öröklés útján létrejövő közös tulajdonok. Az elmúlt évtizedek földforgalmi mozgásainak, valamint a jelenkori birtokstruktúra kialakulásának meghatározó körülménye volt a törvényes öröklés jogcímén aprózódó tulajdoni illetőségek folyamata, továbbá a magyar agráröröklési szabályok általános hiánya. A mezőgazdasági célú földek öröklésére vonatkozó kérdések nem képezték a doktori kutatások fő irányvonalát, azonban jelen értekezés nem lehet teljes az egyes öröklésjogi aspektusok rövid feltárása nélkül. Az elmúlt években több olyan remek jogtudományi munka, monográfia,⁷²⁶ szakkikk⁷²⁷ látott napvilágot, amely a nemzetközi kitekintés mellett⁷²⁸ a magyar földöröklési szabályozás szükségességét, lehetőségeit, közelmúltban bevezetett szabályait mélyrehatóan vizsgálta,⁷²⁹ mindezek nyomán önámítás volna részemről a tárgykört érintő, lényegi tudományos novum bemutatására vonatkozó kísérlet. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésre vonatkozó szabályrendszer komplexitása miatt a Foktftv. törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezései⁷³⁰ feltétlenül kitekintést érdemelnek, hiszen a további birtokelaprózódások megakadályozásának alapkövét képezik.

A földöröklésre vonatkozó speciális joganyag elengedhetetlen eleme a birtokpolitikának, Sebess Dénes szerint: *„Különleges örökösödési jogszabályok alkalmazása, a földbirtokjog terén különösen a következő célt kell, hogy szolgálják: Megakadályozni lehetőség szerint a földtulajdon észszerűtlen szétparcellázását, megkönnyíteni a lehetőségét annak, hogy az egy üzemegységet képező „jószág” a legalkalmasabb kezekbe jusson és végül annak átvételénél (állagöröklés) az átvételi terhek könnyítése, anélkül, hogy az örökösök érdekei sérelmet szenvedjenek.”*⁷³¹ A különös szabályozás szükségessége mind a végintézkedés útján történő öröklés, mind a törvényes öröklés esetén fennáll, azonban föld tulajdonjogának megszerzése

⁷²⁶ Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági földek öröklése, Bíbor Kiadó, Miskolc, 2019.

⁷²⁷ Kurucz, 2018, 5-23. pp.; Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági földek jogutódlásának anyagi jogi kérdései, In: Miskolci Jogi Szemle, 2017/2. szám, 124-136. pp.

⁷²⁸ Szinek Csütörtöki Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági földek öröklésére vonatkozó szabályok, In: Közjegyzők Közlönye, 2023/1., szám 91-104. pp.

⁷²⁹ Kiss Tibor: A termőföld öröklésének új szabályai, In: Gazdaság és Jog, 2022/7-8. szám, 39-43. pp.; Hornyák Zsófia: Földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló törvény hatása a földöröklés szabályozására, In: Varga Zoltán (szerk.) Jogi kihívások és válaszok a XXI. században 2., Miskolc, 2023, 76-86. pp.

⁷³⁰ 2020. évi LXXI. törvény 18/A.§ és 18/B. §.

⁷³¹ Sebess, 1933, 281. p.

körében két egymástól merőben eltérő tulajdonszerzési módról van szó. A törvényes öröklés különös tulajdonszerzési jogcímnek tekinthető mezőgazdasági célú földek esetén, hiszen a Földforgalmi törvény *expressis verbis* rögzíti, miszerint a törvényes öröklés útján történő földtulajdonszerzésre nem terjed ki a tárgyi hatálya.⁷³²

A tulajdonközösségek megszüntetése szempontjából azért tekinthető különleges esetkörnek a törvényes öröklésre vonatkozó különös szabályozás, mert a tulajdonközösség halál időpontjában történő létrejötte esetén, annak jövőbeni kötelező megszüntetését szabályozza a Foktftv. A distinkció szempontjából elvi jelentőségű, hogy amíg akár a Ptk. szerinti, OKTM eljárás alapján történő, vagy a Foktftv. többi megszüntetési eljárásrendje a már kialakult, jelenleg fennálló tulajdonközösségekre vonatkozik és lefolytatásuk a tulajdonostársakra nézve opcionális, hiszen – bizonyos kivételes helyzetektől eltekintve – az érintett tulajdonostársak akaratelhatározásának függvénye a tulajdonközösség felbontása, addig a törvényes öröklés esetét érintő szabályok *pro futuro* szólnak és kötelezően alkalmazandók, attól az örökösársak egyező akarattal sem térhetnek el. Mivel a jogalkotó kogens szabályok keretében rendelkezik ezen „*kényszerközösségek*” megszüntetéséről, a felek magánjogi viszonyrendszerébe erőteljesen beavatkozik, egyrészt az örökösársak passzív öröklési jogát korlátozva, másrészt a Ptk. többször hivatkozott azon generális rendelkezését áttörve, miszerint a tulajdonközösség megszüntetéséhez való jog kizárólagosan tulajdonostársi jogosítvány. Vélekedésem szerint a törvényes öröklésre vonatkozó szabályok a tulajdonostársak magánjogi viszonyrendszerébe hasonlóképpen belenyúlhatnak, mint egy esetleges kisajátítás esetén.

A Foktftv. törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezései 2023. január 1. napjától alkalmazandók.⁷³³ A vitathatatlan földbirtok-politikai cél, hogy a jövőbeni törvényes öröklések útján ne keletkezzenek újabb tulajdonközösségek, illetve az örökösársak tulajdonát képező, közös tulajdont képező földben fennálló eszmei hányadok ne osztódjanak az érintett örökösársak között. A Foktftv. kötelezően alkalmazandó, érintett örökösársak számára felkínált lehetőségei a következők: köthetnek osztályos egyezséget vagy az ingatlant, illetve a vonatkozó eszmei hányadokat az örökösárs vagy örökösársak az öröklésben érdekelt más

⁷³² 2013. évi CXXII. törvény 6. § (2) bekezdés - E törvény hatálya a föld tulajdonjogának – ide értve az aranykorona értékben kifejezett, hatósági földkiadási eljárás útján kijelölésre váró részarány-tulajdont is – bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére kiterjed, ide nem értve a törvényes örökléssel, a hagyatéki eljárásban az állam javára szóló felajánlással, a kisajátítással – ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is – és a kárpótlási célú árverés útján történő tulajdonszerzést.

⁷³³ 2022. évi LXVII. törvény 60. §.

személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, illetve átruházzák, azzal a meghagyással, hogy ezzel közös tulajdon nem keletkezhet, vagy az ingatlant közösen értékesítik, végső soron pedig az állam javára ingyenesen felajánlhatják.⁷³⁴ Arra az esetre, ha a hivatkozott törvényi lehetőségek egyike sem vezetne a jogalkotó által kívánt eredményre, úgy a Fokftv. szerint az örökösöknek a soron következő lehetőségei vannak: vagy egyben fogják értékesíteni az ingatlant, vagy egyetlen örökös tulajdonába adják, az állam javára ingyenesen felajánlani vagy az értekezésben vizsgált Fokftv. szerinti egyes megszüntetési eljárások valamelyikével kell felbontaniuk a tulajdonközösséget.⁷³⁵

⁷³⁴ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (1) bekezdés - Ha a 2022. december 31. napját követően meghalt örökös kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös közösen öröklő, – ideértve a csupán kötelesrészt jogosult, de a kötelesrészt az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös is –, annak érdekében, hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon,

a) az örökösök osztályos egyezsége kötnek,

b) az ingatlant (az ingatlanból az örökrészt) az örökösök vagy örökösök az öröklésben érdekelt más személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, illetve átruházzák, akként, hogy ezzel közös tulajdon nem keletkezik,

c) az örökösök az ingatlant egyben értékesítik, vagy

d) az örökösök az ingatlant, illetve az örökrészt az állam javára ingyenesen felajánlják. (...)

18/B. § (1) bekezdés - Ha a 2022. december 31. napját követően megnyílt hagyatékok tárgya osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad és a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös közösen öröklő, – ideértve a csupán kötelesrészt jogosult, de a kötelesrészt az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös is –, annak érdekében, hogy az ingatlan tulajdonosainak száma ne növekedjen,

a) az örökösök osztályos egyezsége kötnek,

b) az ingatlant (az ingatlanból az örökrészt) az örökösök vagy örökösök az öröklésben érdekelt más személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, illetve átruházzák, akként, hogy ezzel – egymás közötti viszonyukban, az adott tulajdoni hányadra – közös tulajdon nem keletkezik,

c) az örökösök az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik, vagy

d) az örökösök az ingatlant, örökrészt, illetve tulajdoni hányadot az állam javára ingyenesen felajánlják.

⁷³⁵ 2020. évi LXXI. törvény 18/A. § (3) bekezdés - Ha az (1) bekezdésben foglaltak nem vezetnek eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örökösök – ideértve a csupán kötelesrészt jogosult, de a kötelesrészt az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös is – a törvényes öröklés szabályai szerint öröklő meg (a csupán kötelesrészt jogosult, de a kötelesrészt az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös pedig kötelesrészt kiadása jogcímén szerzi) azzal, hogy azt a teljes hatályú hagyatékatadó végzés jogerőre emelkedését, az ideiglenes hatályú hagyatékatadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító végzés jogerőre emelkedését, a He. 89. §-a szerinti végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt éven belül

a) egyben értékesíteniük kell,

b) egyikük tulajdonába kell adni,

c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy

d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdonra a 2. alcím szerinti eljárás vagy – a feltételeinek fennállása esetén – a 3. alcím szerinti eljárás kezdeményezésével meg kell szüntetniük. (...)

18/B. § (3) bekezdés - Ha az (1) bekezdésben foglaltak nem vezetnek eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örökösök – ideértve a csupán kötelesrészt jogosult, de a kötelesrészt az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös is – a törvényes öröklés szabályai szerint öröklő meg (a csupán kötelesrészt jogosult, de a kötelesrészt az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös pedig kötelesrészt kiadása jogcímén szerzi) azzal, hogy azt a teljes hatályú hagyatékatadó végzés jogerőre emelkedését, az ideiglenes hatályú hagyatékatadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító végzés jogerőre emelkedését, a He. 89. §-a szerinti végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt éven belül

a) egyben értékesíteniük kell,

b) egyikük tulajdonába kell adni,

A törvényes öröklés útján történő földszerzésre vonatkozó új szabályok birtokpolitikai jelentősége egyértelmű, az előzetes feltevésem szerint a jövőbeni birtokelaprózódások érdemi akadályát képezhetik a szóban forgó rendelkezések. A kérdést magánjogi aspektusból vizsgálva szükséges visszautalni a „**IV.1.3.1. A közös tulajdont képező föld kötött tulajdoni jellege**” című alpontban rögzítettekre, mivel vélekedésem szerint a törvényes öröklés eredményeként létrejövő közös tulajdon a kötött tulajdon klasszikus esetének példázata a Fokfttv. szabályainak tükrében. Tulajdonosi szemszögből értelmezve, az örökösársak hiába szereznek tulajdonjogot a tárgyi földrészlet eszmei hányadaira nézve, a Fokfttv. kógens előírásai a tulajdonosi rendelkezési részjogosítványt erőteljesen korlátozzák, az örökösársak közötti konszenzus hiányában pedig annak lényegi tartalmát teljesen kiüresíthetik. Az értekezésben többször megjelölt, magánjogi és közjogi jellegű rendelkezések feszültségpontjainak további utánpótlását jelentik a mezőgazdasági célú földek törvényes öröklésére vonatkozó szabályok.

A Fokfttv. öröklésre vonatkozó további érdekes jogintézménye szállomány,⁷³⁶ amelynek célja a kisértékű mezőgazdasági célú földek hagyatéki eljárásban az állam részére való átadása. A szállomány jogpolitikai hátterét a Fokfttv. jogalkotói indokolása rögzíti.⁷³⁷

V.5.5.1. Gondolatok a végintézkedés útján történő földöröklésről

A mezőgazdasági célú földek öröklésére vonatkozó kérdések lezárásának záró mozzanata a végintézkedés útján történő földtulajdonszerzések területén közelmúltban bekövetkezett

c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy

d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont a 2. alcím szerinti eljárás vagy – a feltételeinek fennállása esetén – a 3. alcím szerinti eljárás kezdeményezésével meg kell szüntetniük.

⁷³⁶ Lásd bővebben: 2020. évi LXXI. törvény 28/A. és 28/B. §§.

⁷³⁷ 2020. évi LXXI. törvény 28/A. §. jogalkotói indokolásának részlete: „Az utóbbi években a földhivatalok – a nyilvántartási adatok felülvizsgálata során – évente mintegy 50.000 hagyatéki eljárást kezdeményeznek átlagosan néhány ezer forint értékű termőföld-hányadok tárgyában, melyek bejegyzett tulajdonosai évtizedekkel ezelőtt meghaltak. Ezekről az ingatlan-hányadokról az örökösök semmit nem tudnak, használni nem akarják őket, tulajdonjogukra nem tartanak igényt. A gyakorlatban az örökösök felkutatása is rendkívül nehézkes, mert ha indult is az örökösök után korábban hagyatéki eljárás, az abban érdekelt felek is jellemzően már meghaltak. Figyelemmel a felajánlásokkal kapcsolatos fenti problémára (költségviselés), a fellelt örökösök rendszerint visszautasítják ezeket az ingatlanokat, így végső soron az államhoz kerülnek, csakhogy addig több tucat örökös, kiskorúak esetén gyámhatóságot (szintén állami költség) stb. kell bevonni az eljárásba, levéltáraknak, bíróságoknak, anyakönyvvezetőknek, járási hivataloknak kell adatot szolgáltatniuk, így az eljárások időtartama, készkiadásai, és az állami szerveket is terhelő munkaerő-költsége sokszorososan meghaladják a hagyaték értékét. Jelenleg a közjegyzők előtt folyamatban lévő ügyek kb. 30%-a ilyen ügy, ami jelentősen lassítja a többi (érdemi) hagyatéki ügy intézését, mind a közjegyzők előtt, mind a leltárelőadóknál. Éppen ezért ezeket az ügyeket speciális szabályozással indokolt kezelni. (...)”

paradigmaváltás említése, amely meglátásom szerint a törvényes öröklésre vonatkozó szabályozástól teljesen eltérő fejlődési, valamint logikai íven mozog. Az AB több ízben foglalkozott a végrendeleti úton történő földöröklés alkotmányos kérdéseivel, korábban is született olyan határozata,⁷³⁸ amely a végrendeleti örökös jogi pozíciójára nézve kedvező változásokat eredményezett,⁷³⁹ a közelmúltban született határozat a végrendeleti örökös szerzési képességének kérdését vizsgálta.⁷⁴⁰ Az AB döntése az *ipso iure* öröklés elvét részben áttörte, a *favor testamenti* elv kiterjesztő értelmezése mellett mondta ki a Földforgalmi törvény vonatkozó rendelkezésének alaptörvény-ellenességét.⁷⁴¹ Kiemelendő, hogy a határozat alapjogi minőségében különbséget állít a tulajdonhoz való jog és az örökléshez való jog között, rámutatva az aktív és passzív öröklési jog alkotmányos védelmének kiemelt követelményére. Álláspontom szerint érdekes konklúziót vonhatunk le, ha a döntés lényegét a Foktftv. törvényes öröklési szabályai tükrében értelmezzük. Amíg törvényes örökösök passzív öröklési joga egyre erőteljesebb korlátozás alá kerül, addig a végintézkedés útján történő öröklés esetén mind az aktív, mind a passzív öröklési jogot kiterjesztően értelmező, utilitarista jellegű jogalkotói és jogalkalmazói megközelítés figyelhető meg.⁷⁴²

⁷³⁸ 24/2017. (X. 10.) AB határozat.

⁷³⁹ Csák Csilla – Hornyák Zsófia – Olajos István: Az Alkotmánybíróság határozata a mezőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről, In: Jogesetek Magyarázata, 2018/1. szám, 5-19. pp.

⁷⁴⁰ 24/2023. (XII. 5.) AB határozat.

⁷⁴¹ A 24/2023. (XII. 5.) AB határozat nyomán a 2024. évi XIX. törvény 65. §-a az alábbiak szerint egészítette ki 2013. évi CXXII. törvény 34. §-át:

„(3a) Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, a belföldi természetes személy és tagállami állampolgár - az öröklés egyéb feltételeinek fennállása esetén - a föld tulajdonjogát öröklés jogcímén megszerzi azzal a feltétellel, hogy a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő egy éven belül a tulajdonszerzés akadályát elhárítja.

(3b) Az örökös a (3a) bekezdésben foglalt kötelezettség teljesítését haladéktalanul bejelenti a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

(3c) Ha az örökös a (3a) bekezdés szerinti határidőn belül meghal, a (3a) bekezdés szerinti kötelezettség kiterjed az ingatlan tulajdonjogát tőle öröklés, halál esetére szóló ajándék vagy dologi hagyomány útján megszerző személyre is.

(3d) Az (1) bekezdés szerinti ingatlanra a (3a) bekezdés szerinti esetben az államot vételi jog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg. A vételi jogot az állam abban az esetben gyakorolja, ha a (3a) bekezdés szerinti kötelezettséget az örökös vagy annak a (3c) bekezdés szerinti jogutóda a (3a) bekezdés szerinti határidőn belül nem teljesítette.

(3e) A (3a) bekezdés szerinti esetben a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzi az államot megillető vételi jogot, valamint annak biztosítását szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmat az örökléssel érintett ingatlan vagy tulajdoni hányad vonatkozásában, valamint a kötelezettségteljesítés határideje lejáratának dátumát.”

⁷⁴² Árvai, 2024b, 14-16. pp.

V.5.6. Az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak rendezését szolgáló egyes intézkedésekről

A doktori értekezés fő tárgykörétől némileg eltér, mindazonáltal annak komplexitása okán feltétlen említést követel a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetését elősegítő, közigazgatási jellegű intézkedések köre, amelyet szintén a Fokftv. szabályai rendeznek. A közös tulajdont képező földrészekből származó problémák egyik eredője az ingatlan-nyilvántartási adatok rendezetlensége, jellemzően az egyes tulajdonostársak ismeretlen kiléte. A Fokftv. III. fejezetében foglalt rendelkezések célja az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak hivatalból történő helyreállítása, amelynek érdekében ingatlanügyi hatóságnak fel kell tárnia a mezőgazdasági célú földek esetén az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő nem beazonosítható személyeket,⁷⁴³ ehhez kapcsolódóan a Fokftv. szabályai deklarálják a beazonosíthatatlan, valamint a nem beazonosítható személyek fogalmát.⁷⁴⁴ Amennyiben a hivatalból történő feltárás eredményre vezet, úgy adatkiszármazásnak van helye, eredmény hiányában a Fokftv. szabályai előírják a kötelező hirdetmény közzétételét.⁷⁴⁵ Amennyiben az ingatlanügyi hatóság tudomást szerez arról, hogy a jogosult elhalálozott, a vizsgált ingatlan fekvése szerint illetékes jegyzőt keresi meg hagyatéki vagy póthagyatéki eljárás lefolytatás céljából.⁷⁴⁶ Az egyes eljárások lefolytatását azon személyek is kérelmezhetik, akiknek valószínűsíthetően tudják ahhoz tapadó jogi érdeküket.⁷⁴⁷

A birtokelaprózódások anomáliájának feloldásához a hivatkozott intézkedések elengedhetetlenek, azonban a **„IV.3.2. Az érintett tulajdonostársak létszámának anomáliája”** című alpontban hivatkozott számadatokból fakadóan mindez jelentős

⁷⁴³ 2020. évi LXXI. törvény 20. § (1) bekezdés - Az ingatlanügyi hatóság hivatalból feltárja a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő beazonosíthatatlan személyeket.

⁷⁴⁴ 2020. évi LXXI. törvény 19. § - Ezen fejezet alkalmazásában:

a) beazonosíthatatlan személy: az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett természetes személy, akinek a természetes személyazonosító adatai hiányosak, illetve személyi azonosító jele hiányzik vagy tévesen került feltüntetésre, ide nem értve a b) pont szerinti személyt;

b) nem beazonosítható személy: az az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett természetes személy, akinek a természetes személyazonosító adatainak e törvény szerinti feltárása eredménytelen volt és ezáltal személye egyértelműen nem határozható meg.

⁷⁴⁵ Az egyes részletszabályokat lásd bővebben: 2020. évi LXXI. törvény 21. §.

⁷⁴⁶ 2020. évi LXXI. törvény 23. §. - Ha az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy haláláról az ingatlanügyi hatóság tudomást szerez, hivatalból értesíti a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából.

⁷⁴⁷ 2020. évi LXXI. törvény 24. § A 20. és a 22. § szerinti eljárások lefolytatását az is kérheti, aki az eljárás megindításához fűződő jogi érdekét az ingatlanügyi hatóság előtt valószínűsíti.

munkaterhet indukálhat mind a helyi közigazgatás,⁷⁴⁸ mind az érintett közjegyzők számára, hiszen a hirdetmények eredménye akár száz feletti számú hagyatéki vagy póthagyatéki eljárás kötelező lefolytatása is lehet.

A nagy számú hagyatéki vagy póthagyatéki eljárás mellett megemlítendő, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogosultak felkutatását szolgáló intézkedések a Fokftv. szerinti tulajdonközösség megszűntetésére vonatkozó eljárások lefolytatását is lassíthatják. Ennek oka, hogy amennyiben a tulajdonostársak elhatározzák az ingatlan természetbeni megosztását, azonban az egyezség kialakítása során, még a kérelem benyújtását megelőzően megindul egy hagyatéki vagy póthagyatéki eljárás, úgy az a kérelem automatikus visszautasítását fogja eredményezni.⁷⁴⁹ A felvetés korántsem az ingatlan-nyilvántartásban rögzített adathalmaz feltárásának és rendezésének a primátusát kérdőjelezi meg, csupán az egyes eljárások lefolytatása között felmerülő kollízió elméleti lehetőségre figyelmeztet. Utólag talán megfontolandó lett volna a jogalkotó részéről az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak rendezését követően megnyitni a Fokftv. szerinti eljárások lehetőségét, illetőleg azok között egyfajta sorrendiséget felállítani.

Némileg a kisajátítás útján történő állami tulajdonszerzés esetével korrelálnak a Fokftv. azon rendelkezései,⁷⁵⁰ amelyek az eredménytelen hivatalbóli feltárás esetén a nem beazonosítható személyek tulajdonjogának *ex lege* állami tulajdonba való háramlásáról rendelkeznek. Az előírások birtokpolitikai indokoltsága nehezen vitatható, azonban a joggyakorlat eseti megállapítása szerint a beazonosítható tulajdonostársak érdekeivel ellentétes lehet az állam egyoldalú tulajdonszerzése, amely a hivatkozott jogeset szerint a későbbi felperes tulajdonostárs földhasználati jogát korlátozta.⁷⁵¹

⁷⁴⁸ Bukács Attila: A jegyző feladatai - hagyatéki eljárásban - a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolása érdekében, In: Jegyző, 2022/2. szám, 11-12. pp.

⁷⁴⁹ 2020. évi LXXI. törvény 4. §. (3) bekezdés a) pont.

⁷⁵⁰ 2020. évi LXXI. törvény 25. § (1) Az ingatlanügyi hatóságnak a 21. § (4) bekezdésében, illetve a 22. § (6) bekezdésében foglaltak megállapításáról szóló döntése véglegessé válását követő 60. napon a nem beazonosítható személynek az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonában álló ingatlan e törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül.

⁷⁵¹ Szegedi Törvényszék K. 700.588/2023/28. számú határozata.

V.6. A természetbeni megosztás földhasználati vonatkozásai – a tulajdonközösség megszüntetésének dinamikájáról

Álláspontom szerint a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésének statikáját az adott ingatlanon fennálló tulajdoni viszonyok rendezése, míg annak dinamikáját a földhasználati viszonyokban bekövetkező szükségképpeni változások képezik. A birtokelaprózódások megakadályozásához fűződő jogalkotói célkitűzés elsődlegesen a tulajdonjogból fakadó dologi jogi kérdések körét érinti, azonban az agrártermelési viszonyokat szem előtt tartva nem mellőzhető a tulajdonközösség felbontásának járulékos mozzanataként jelentkező földhasználat, amely kötelmi jogi jellegű anomáliákat vet fel. A mezőgazdasági termelés évenkénti ciklikusságára, az esetlegesen több évet átívelő költséges beruházásokra, azok megtérülésére, a különböző agrártámogatások feltételrendszerére figyelemmel a földhasználat állandósága, kiszámíthatósága és nem utolsósorban jogszerűsége lényegesebb szempont lehet egy gazdálkodó számára, mint az adott ingatlan tulajdonjogi viszonyainak rendezése. *„A mezőgazdaság termelőképességét, a földtulajdon állandóságát, a megművelés zavartalansága, a földtulajdon alakjának változatlansága, együttvéve a gazdasági üzem egysége biztosítja legfőképpen. Akár kisüzemben, akár nagyüzemben álljon a földtulajdon, az bizonyos állandóságot nem nélkülözhet.”*⁷⁵² Mindez napjainkban is változatlan körülmény, ahogyan Fodor László és szerzőtársai egy kérdőíves primer kutatás alapján rámutatnak, a tartós és kiszámítható földhasználat, valamint az azt elősegítő szabályozási tényezők kiemelt fontosságúak a gazdálkodók megítélése szerint.⁷⁵³

A jelen doktori értekezésben vizsgált megszüntetési módok közül a természetbeni megosztás útján történő megszüntetés a Ptk. szabályrendszerének, az OKTM eljárásoknak, valamint a Foktftv. rendelkezéseinek közös metszéspontja. Ahogyan Menyhárd Attila rámutat: *„A közös tulajdon megszüntetésének a felek érdekeit általában a legkevésbé sértő módja a közös tulajdon természetben való megosztása. Természetbeni megosztással lehet*

⁷⁵² Sebess, 1933, 115. p.

⁷⁵³ Fodor László – Bai Attila – Balogh Péter – Bujdos Ágnes – Czibere Ibolya – Gabnai Zoltán – Kovács Imre: Szabályozási problémák a precíziós gazdálkodás hazai helyzetének társadalomtudományi elemzése alapján, In: Miskolci Jogi Szemle. 2020/1. szám, 5-23. pp.

*fenntartani leginkább az érték- és érdekegyensúlyt is.*⁷⁵⁴ A természetbeni megosztás elsőbbségét a többi megszüntetési módhoz képest a jogalkalmazási gyakorlat is deklarálja: „*ha a közös tulajdonban álló ingatlan természetbeni megosztásának feltételei fennállnak, a megszüntetési módtól eltérni csak kivételes esetben indokolt.*”⁷⁵⁵ Ugyan a természetbeni megosztások más és más eljárás szerint zajlanak a hivatkozott jogforrások nyomán – a bírósági gyakorlat szerint ezen eljárások akár egymással konkurálhatnak is⁷⁵⁶ – mindazonáltal lényegi közös motívum, hogy a tárgyi ingatlanon fennálló földhasználati *status quo*-t megváltoztathatják. Egyik eljárás esetén sincs olyan kizárólagos jogszabályi kötelezés, amely a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földön a tulajdonközösség megszüntetése előtt fennálló földhasználati viszonyokat jelölné meg a természetbeni megosztás során az egyezség alapjaként, vagy a megosztás utáni használati viszonyok rendezésének iránytűjeként. Dogmatikailag mindez helyes történik, hiszen „*(...) a közös tulajdonban álló ingatlan használati módjának szabályozásától elkülönül a közös tulajdonnak természetbeni megosztás útján történő megszüntetése.*”⁷⁵⁷ Ahogyan a használati és birtoklási viszonyok rendezése, úgy a megosztásról szóló megállapodás megkötése, valamint tartalmának kialakítása is a tulajdonostársak konszenzusán nyugszik, a tulajdonközösség szempontjából harmadik félnek minősülő földhasználónak nincs döntési kompetenciája. (A megszüntetési eljárást bonyolíthatja, amennyiben az adott tulajdoni illetőségnek haszonélvezője is van.)⁷⁵⁸ A tulajdonostársi érdekek azonban egymással konkurálhatnak, közös megegyezés hiányában pedig a természetbeni megosztásnak lehetnek nyertesei és vesztesei, amely a földhasználati viszonyok átrendeződése körében manifesztálódik. Jelen alpont a természetbeni megosztással összefüggésben módosuló földhasználat kötelmi jogi jellegű kérdéseinek vizsgálatára koncentrálna.

⁷⁵⁴ Menyhárd Attila: A közös tulajdon megszüntetése természetben, In: Gárdos Péter - Vékás Lajos (szerk.): Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás.

⁷⁵⁵ BH1991.105.

⁷⁵⁶ Veszprémi Törvényszék K. 700.248/2022/8. számú határozata: Az ügy érdekessége, hogy folyamatban volt a Ptk. szabályai szerinti közös tulajdon megszüntetése, ennek során indítottak egy Fokftv szerinti megszüntetési eljárást. A rangsor elve alapján megkérdőjelezhető a döntés, hiszen széljegyzen előbb jelent meg a Fokftv. szerinti kérelem, mint a bírósági per tényfeljegyzése.

⁷⁵⁷ BH2003. 109.

⁷⁵⁸ PJD2020. 20.

V.6.1. A földhasználati változásokkal összefüggésben felmerülő igényérvényesítés

A tulajdonközösség természetbeni megosztása eredményeként módosuló földhasználat nyomán a volt tulajdonostársaknak nem tulajdonjogi jellegű igénye, hanem a korábban használt ingatlanrész átadásával összefüggésben a befejezetlen mezőgazdasági termeléshez vagy beruházás elszámolásához kapcsolódó vagyoni, reparációs, kötelmi jogi jellegű követelése merülhet fel. Hiába jelenik meg az egyes felperesi okfejtések között, miszerint volt tulajdonostárs „*nem erre a lóra tett*”, hiszen az eredetileg megvásárolt, illetve megszerzett eszmei hányadokhoz eltérő művelési ágú vagy éppen alapterületű területre tartozott, mindez tulajdoni igényt nem,⁷⁵⁹ csupán a mezei leltárral való elszámolás lehetőségét érinti. Kiemelendő, hogy a Fokftv. szerinti természetbeni megosztással történő megszüntetéshez kapcsolódó eseti bírósági döntésekben visszatérő felperesi hivatkozási elem, miszerint a megosztás „*igazságtalan*” mivoltát az értékesebb birtoktest (jobban megművelt, jelentősebb értékű ültetvényvel vagy faállománnyal rendelkező, stb. földrészlet) másik fél általi megszerzése eredményezte.⁷⁶⁰ Az igényérvényesítés kapcsán lényeges dogmatikai mozzanat, hogy a Fokftv. rendelkezései a föld tulajdonjogi viszonyainak rendezését, valamint a tulajdonközösség megszüntetésével bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését szabályozzák, ezért a természetbeni megosztáshoz szükséges egyezségnek nem kötelező eleme a mezei leltárral, illetve a nagyobb beruházásokkal való elszámolás kérdéseinek tisztázása. E tekintetben kivételt képez a földön található faállomány⁷⁶¹ és a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak jövőbeli sorsának rendezése,⁷⁶² mindazonáltal az eljáró ingatlanügyi hatóságnak nincs kötelezettsége a tárgyi ingatlan természetbeni állapotának és az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok összehasonlítására, az eltérésből adódó következményeket tulajdonostársak viselik,⁷⁶³ így a hivatkozott egyezségi kritériumok a gyakorlatban kiüresedhetnek. Az ingatlanügyi

⁷⁵⁹ KGD2014.204.

⁷⁶⁰ Kúria Kfv. 37.777/2023/10. számú határozata és Budapest Környéki Törvényszék K. 700.068/2023/27. számú határozata.

⁷⁶¹ 2020. évi LXXI. törvény 6/A. § - Erdőnek minősülő ingatlan esetében a 6. § (6) bekezdésének alkalmazása során figyelembe kell venni a földön található faállomány fatérfogatát is.

⁷⁶² 2020. évi LXXI. törvény 9. § (1) – (...) A tulajdonostársak az egyezség keretében kötelesek továbbá rendelkezni a megosztásra kerülő ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról.

⁷⁶³ 2020. évi LXXI. törvény 8. § (2) bekezdés - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése nem terjed ki az ingatlan és annak alrészletei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására. A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltérésekből eredő következményeket a tulajdonosok viselik.

hatóságnak a változások átvezetése során nincs feladat- és hatásköre azon kérdést vizsgálni, hogy a természetbeni megosztással egyidejűleg a tulajdonostársak között bármilyen, a földhasználatot érintő vagyoni igény egyáltalán fennáll-e, ha igen, akkor azt az egyezségben rendezik-e azt a felek, csupán a Fokftv. által előírt tartalmi és formai követelmények meglétét kötelessége ellenőrizni, hiányosság esetén pedig a változás átvezetését megtagadni. Ahogyan a Kúria vonatkozó precedensértékű határozata⁷⁶⁴ is kimondja: „Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére kötött egyezség alapján a megosztás az ingatlan-nyilvántartáson nem vezethető át, ha az egyezség olyan földterületet is érint, amely erdő terület, de az egyezség a földterületen található faállomány fatérfogatát nem vette figyelembe.”

Mindez az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerepköréből értelemszerűen következik,⁷⁶⁵ azonban a joggyakorlatban felmerülhetnek olyan kérdések, amelyek előzetes eldöntése az egyezségi megállapodás érvényességét érinti. (A kapcsolódó eseti döntés⁷⁶⁶ egyik lényegi mozzanata egy engedély nélkül létesített út jogi minősítése volt: a földtől elválaszthatatlan vagyontárgynak minősül-e vagy sem?) Az ingatlanügyi hatóság jogszerűen hozza meg határozatát, ha a Fokftv. szerinti feltételek fennállása esetén tulajdonközösség megszüntetését az ingatlan-nyilvántartásban átvezeti. A korábbi tulajdonostársak között fennálló földhasználat, valamint az abból fakadó mezei leltárral, beruházásokkal összefüggő igény miatt az ingatlanügyi hatóság határozatát közigazgatási perben megtámadni megalapozatlan, hiszen kapcsolódó jogalkalmazói megállapítás szerint a per célja a közigazgatási cselekmény jogszerűségének megítélése, nem pedig a hatósági eljárás újbóli lefolytatása.⁷⁶⁷ Az ingatlanügyi hatóság eljárása során, valamint a közigazgatási perben vizsgálandó körülmények köre zárt, így például az eseti döntésekben megjelenő, a földárak jövőbeni emelkedésére való hivatkozás irreleváns tényező az adott közigazgatási cselekmény jogszerűsége kapcsán.⁷⁶⁸

⁷⁶⁴ Kúria Kfv.37195/2024/5. számú határozata.

⁷⁶⁵ EBH2020. K.1.

⁷⁶⁶ Miskolci Törvényszék K. 700.730/2023/11. számú határozata.

⁷⁶⁷ BH 2024. 196 - „A keresetlevélben megjelölt jogsérelem köti a keresetet elbíráló bíróságot, mivel a közigazgatási per célja nem a hatósági ügy ismételt elbírálása, hanem a közigazgatási cselekmény jogszerűségének megítélése, mégpedig szorosan abból az okból, amelyet a fél meghatároz vagy a törvény szerint hivatalból vizsgálandó körülmény miatt.”

⁷⁶⁸ BH2010. 269. – „A közös tulajdon természetbeni megszüntetésénél az értékviszonyokat az ingatlan ezen időpont szerinti tényleges állapota határozza meg. Jövőbeli esemény bekövetkezésétől függően várható esetleges értékelkedés nem változtat a közösség ítélethozatalkori értéken történő megszüntetésén.”

A közigazgatási per során érvényesülő kereseti kérelemhez kötöttség,⁷⁶⁹ valamint a közigazgatási cselekmény jogszerűségének kötött vizsgálati terjedelme korántsem jelenti azt, hogy a megosztással együtt járó földhasználati változás miatt a mezei leltárral, a különböző ráfordításokkal, valamint a beruházásokkal való elszámolás ne juthatna bírósági igényérvényesítéshez. Szladits Károly hivatkozott gondolatai nyomán, miszerint: *"A tulajdonostársak közösségüknel fogva egymással törvényen alapuló kötelmi viszonyban állanak egymáshoz (közösség, communio), mihez képest kölcsönös követeléseik és kötelezettségeik támadnak egymás irányában."*⁷⁷⁰ A kötelmi viszony felbomlásával egyidejűleg pedig a tulajdonostársak egymással szembeni vagyoni követelése is felélednek. A jelen értekezésben többször hivatkozott, magánjogi és közjogi kettősségéből fakad, hogy a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetése kapcsán felmerülő kérdések egy része közigazgatási per, bizonyos tárgykörök – így a mezei leltárral összefüggő vagyoni igény is – pedig polgári per keretében nyerhetnek értelmezést. Mindezt alátámasztja az **„I. Alapvetések”** körében már citált bírói megállapítás is, miszerint: *„A polgári és a közigazgatási jog eltérő szabályrendszere alapján a jognak való megfelelés nem azonos, így jogellenességet is eltérő magatartások, mulasztások eredményezhetnek. ...”*⁷⁷¹ Ezzel összhangban a Fokfttv. a közös szabályok körében deklarálja, hogy az érintettek a közös tulajdon megszüntetéséből eredő jogvitájuk esetén a (polgári peres) bírósághoz fordulhatnak,⁷⁷² azonban ezen túlmenően nem rendezi a járulékos kérdéseket, azt teljes egészében a jogalkalmazási gyakorlatra bízza. Ahogyan egy másik eseti bírósági döntés is rögzíti, a Fokfttv. szerinti tulajdonközösség megszüntetése miatti igényérvényesítés két felé válik: *„Ezen jogszabályi rendelkezés értelmében a felek polgári perben rendezhetik jogvitájukat, azonban jelen közigazgatási perben kizárólag az vizsgálható, hogy alperes ingatlanügyi hatósági jogkörében eljárva az irányadó jogszabályi rendelkezések megfelelő alkalmazásával hozta-e meg a perrel támadott határozatát.”*⁷⁷³

A tulajdonközösség megszüntetésével a tulajdonostársak belső szinallagmatikus kötelmi viszonyrendszere megbomlik, így a volt tulajdonostárs a megszüntetéssel összefüggésben felmerülő, földhasználatból fakadó vagyoni reparációs igényt polgári per formájában

⁷⁶⁹ 2017. évi I. törvény 85. § (1) bekezdés.

⁷⁷⁰ Szladits Károly: A magyar magánjog vázlatja I-II., Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1937, 296.p.

⁷⁷¹ BH2024. 11.

⁷⁷² 2020. évi LXXI. törvény 17. § (7) bekezdés - A tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdon e törvény szerinti megszüntetéséből eredő jogvitájuk esetén a bírósághoz fordulhatnak.

⁷⁷³ Miskolci Törvényszék K. 700.903/2023/11. számú határozata.

érvényesítheti a többi volt tulajdonostárssal szemben, amennyiben annak békés úton történő rendezésére nincs lehetőség. Ahogyan Kurucz Mihály munkájában kiemeli, a földforgalmi ügyekben az érintettek gyakran hivatkoznak a mezei leltárra, azonban annak tényleges fogalmát, tartalmát egyetlen jogforrás sem rögzíti pontosan.⁷⁷⁴ A befejezetlen mezőgazdasági termelés költségei, a nagyértékű ráfordítások, beruházások értékének meghatározása szakértői kompetenciát követelhet, továbbá a tulajdonostársakkal szembeni igényérvényesítés eredményességét az egyes ráfordítások, költségek okszerűsége és bizonyíthatósága is meghatározza.⁷⁷⁵

V.6.2. A földhasználati változások kérdései a harmadik személynek minősülő földhasználók relációjában

A magyar termőföldalap meghatározó részét haszonbérlet jogcímén használják a földhasználók,⁷⁷⁶ így az országos jelenségből következik, hogy egy adott tulajdonközösség megszüntetése nem kizárólag a tulajdonostársak egymás közötti relációjában, hanem a tulajdonközösség szempontjából harmadik személynek minősülő – nem tulajdonostárs – földhasználók, jellemzően haszonbérlők aspektusából is vizsgálendő, mivel a földhasználattal összefüggő reparációs igények részükről is felmerülhetnek. Dogmatikai alapvetés, hogy a nem tulajdonostárs földhasználók sem a közös tulajdont képező földhasználati megosztás alapjául szolgáló használati rendjét nem kifogásolhatják,⁷⁷⁷ továbbá a tulajdonközösség megszüntetésében sem vehetnek részt, hiszen az kizárólagosan a tulajdonostársak privilégiuma, mindazonáltal a tulajdonközösség megszüntetésével együtt jelentkező földhasználati változások miatt a megszüntetési folyamatnak ők is közvetett vagyoni érdekeltjei.⁷⁷⁸

⁷⁷⁴ Kurucz Mihály: A mezei leltár mint a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő befejezetlen termelés költségei érvényesítésének kérdései a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmának és használatának új közjogi korlátozási rendszerében, In Gellén Klára (szerk.): *Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára*. Szeged, 2017, 268-271. pp. [Továbbiakban: Kurucz, 2017].

⁷⁷⁵ EBH1999. 88.

⁷⁷⁶ Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/ac2020/foldtulajdon_foldberlet/index.html (Letöltés: 2024.01.10.)

⁷⁷⁷ Kúria Pfv.21024/2019/2. számú határozat.

⁷⁷⁸ Zsohár András - Orosz Sándor: A társasági jog és a földjog egyes kérdései, In: *Gazdaság és Jog*, 2020/11-12. szám, 61-68. pp.

Amíg a tulajdonostársak között felmerülő jogvita esetére a Fokftv. már hivatkozott szabálya⁷⁷⁹ garantálja a bírósági út igénybevételét a volt tulajdonostársakkal szemben, addig a tulajdonos és hasznóbérlő viszonylatában a közöttük fennálló hasznóbérlési jogviszonyból fakadó követelés képezheti egy esetleges jogvita tárgyát. Elméleti felvetésként rögzítendő, hogy a földforgalmi szabályaink nem tartalmazznak olyan előírásokat, amelyek *in concreto* a hasznóbérlési jogviszony fennállta közbeni, felek közötti elszámolás kérdését rendeznék. A Fétv. a hasznóbérlési jogviszony megszűnése esetére írja elő az elszámolási kötelezettséget,⁷⁸⁰ amely nyomán adott a bírósági igényérvényesítés lehetősége is.⁷⁸¹ A jogalkalmazási gyakorlat szerint az egyoldalú megszüntetés jogszerűségének nem feltétele a felmondással egyidejű elszámolás, mivel a Fétv. rendelkezései a hasznóbérlő alanyi jogát rögzítik az elszámolás eredményeként jelentkező követelése érvényesítésére.⁷⁸² A Kúria megállapítása szerint a jogviszony megszűnését követően a volt hasznóbérlő által elvégzett, a lejárát utáni évben folytatandó termelés körében felmerülő mezőgazdasági munkák a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint elszámolandók.⁷⁸³ A mezei leltár fogalmi körének bizonytalanságát erősíti azon jogalkalmazói megállapítás is, miszerint: „*A korábbi (már megszűnt) hasznóbérlési jogviszonyból eredő, annak felei közötti elszámolás tárgyát képező mezei leltár összegének az új hasznóbérlési szerződésben való feltüntetése*

⁷⁷⁹ 2020. évi LXXI. törvény 17. § (7) bekezdés - A tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdon e törvény szerinti megszüntetéséből eredő jogvitájuk esetén a bírósághoz fordulhatnak.

⁷⁸⁰ 2013. évi CCXII. törvény 62. § (1) bekezdés - A szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a hasznóbérlő és a hasznóbérlő köteles egymással elszámolni. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja.

(2) bekezdés - A hasznóbérlési szerződés megszűnésekor a felek eltérő megállapodása hiányában a hasznóbérlő a) elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat,

b) követelheti a hasznóbérlő hozzájárulásával létesített, el nem vihető berendezéseknek, az általa telepített ültetvénynek, élő kultúrának és növényzetnek, valamint a talaj minőségének megőrzését és javítását eredményező talajvédelmi, meliorációs és más beavatkozásoknak, létesítményeknek a szerződés megszűnésekor a mezei leltárban szereplő, illetve egyéb dokumentumok alapján megállapítható tényleges értékét, és

c) köteles az általa létesített építményt a saját költségén kártalanítási igény nélkül lebontani, illetve eltávolítani.

(3) bekezdés - A (2) bekezdés c) pontja szerinti kötelezettség nemteljesítése esetén a bontást, illetve az eltávolítást a hasznóbérlő a hasznóbérlő költségére elvégeztetheti.

(4) bekezdés - Ha a hasznóbérlő a hasznóbérlési tárgyat képező földhöz kötődő olyan európai uniós vagy nemzeti forrásból folyósított agrár-vidékfejlesztési támogatást vett igénybe, amelynek feltételül jogszabály meghatározott időtartamra földhasználati kötelezettséget ír elő, és a hasznóbérlési szerződést a hasznóbérlő a 60. §-ban meghatározott felmondással szünteti meg, a szerződés megszűnésekor a hasznóbérlő köteles pénzben megtéríteni a hasznóbérlőnek a támogatási összeg hasznóbérlési szerződés megszűnése miatti elvesztéséből eredő kárát.

(5) Ha a felek másként nem állapodnak meg, a (2) bekezdés b) pontja nem alkalmazható, ha a szerződés annak lejárta miatt szűnik meg.

(6) Semmis az a megállapodás, amely a (2) bekezdés b) pontja szerinti követelés viselésére a föld következő hasznóbérlőjét kötelezi.

⁷⁸¹ Papik, 2018, 350-351. pp.

⁷⁸² Kúria Pfv.21.183/2018/10. számú határozata.

⁷⁸³ Kúria Pfv.21.024/2019/2. számú határozata.

(belefoglalása) - annak oka és célja megjelölése nélkül - sérti a szerződés elvárt egyértelműségét.”⁷⁸⁴

A haszonbérleti jogviszony fennállta alatti természetbeni megosztás további dilemmája, hogy a Fokftv. szerint a tulajdonközösség megszüntetése nem eredményezi az eredeti ingatlanra létrejött, a megosztás pillanatában fennálló földhasználati szerződésen alapuló fölhasználat megszűnését – e körben kivételt képez az út kialakítására szolgáló földterület esete –, valamint előírja a három hónapon belüli szerződésmódosítás, továbbá a földhasználati nyilvántartásba való változásbejelentés kötelezettségét. A szerződésmódosítás a bíróságtól is követelhető, ha a határidő eredménytelenül telik el.⁷⁸⁵ A törvény *expressis verbis* rögzíti, hogy a haszonbérleti jogviszonyt a természetbeni megosztás nem szünteti meg, megszűnés hiányában pedig a Fétv. hivatkozott rendelkezései⁷⁸⁶ nem alkalmazhatók. Ha a földrészleten fennálló eredeti – a közös tulajdon megszüntetése előtti – használati viszonyokkal megegyezően történik természetbeni megosztás, úgy feltehetően sem tulajdonosok, sem a haszonbérlők részéről nem valószínűsíthető érdeksérelem, hiszen a természetbeni határokat tekintve ugyanazon birtoktest fogja képezni a haszonbérlet tárgyát a jövőben is. A problémák a tulajdonközösség megszüntetése előtt fennálló használati *status quo*-tól eltérő megosztás esetén prognosztizálhatók, kiváltképp akkor, ha az eredeti ingatlan eltérő művelési ág és minőségi osztály szerinti alrészletekből állt, a megosztás eredményeként pedig – visszautalva az AK-értéken történő megosztás anomáliájára – a tulajdonost, azaz a haszonbérbeadót jelentősen kisebb vagy nagyobb méretű, illetve értékű, valamint megváltozott művelési ág szerinti földrészlet fogja illetni. A probléma a vizsgált bírósági eseti döntésben is lekövethető, miszerint a felperes „... *hivatkozott továbbá arra is, hogy a kialakított új ingatlan nem alkalmas a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre, mert korábban a helyrajzi számú hrsz-ú ingatlanban legelő művelési ágú földje volt, amit haszonbérbe adott a települési Mezőgazdasági Zrt. részére, most pedig szántó ingatlan került a tulajdonába.*”⁷⁸⁷

⁷⁸⁴ Kúria Kfv.37482/2019/5. számú határozata.

⁷⁸⁵ 2020. évi LXXI. törvény 13. §. - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredménye nem szünteti meg a megosztás alapjául szolgáló ingatlanra létrejött, és a megosztáskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló fölhasználatot, ide nem értve a 10. § (1) bekezdése szerinti út kialakítására szolgáló területet. Az ingatlan adatainak az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként bekövetkezett módosulása miatt a szerződő feleknek három hónapon belül gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati nyilvántartásba, illetve az erdőgazdálkodói nyilvántartásba való bejelentéséről. A határidő eredménytelen leteltét követően a szerződés módosítása a bíróságtól kérhető.

⁷⁸⁶ 2013. évi CCXII. törvény 62. §.

⁷⁸⁷ Miskolci Törvényszék K. 700.903/2023/11. számú határozata.

Álláspontom szerint a haszonbérlet tárgyában bekövetkező lényeges változásnak minősül, ha a helyrajzi szám megváltozásán túl az adott birtoktest alapterülete, értéke, művelési ága, a minőségi osztályai, stb. oly módosulnak, amely alapján mind a haszonbérbeadó, mind a haszonbérelő részéről a jogviszony fenntartásához fűződő érdek halványodhat vagy akár ki is üresedhet. A közös megegyezés alapján történő megszüntetés⁷⁸⁸ mindig nyitva álló lehetősége mellett a Fétv. speciális rendelkezései a haszonbérelő részére nem, kizárólag a haszonbérbeadó vonatkozásában biztosítanak szűk körben, kivételes felmondási jogot a közös tulajdon haszonbérleti szerződés fennállása alatti megszüntetése esetére,⁷⁸⁹ amellyel a bírósági jogértelmezés szerint: „csak olyan személy élhet, aki a közös tulajdon megszüntetésekor tulajdonos volt, és a tulajdoni hányadának megfelelő területet a törvény szerinti eljárás eredményeként önálló ingatlanként kapta meg. (...) A Fétv. 109. § b) pontja teljes egészében a haszonbérleti szerződés megkötésekor tulajdonosokra irányadó. E tulajdonosok közül a törvény azoknak biztosítja a felmondási jogot, akik nem vettek részt a haszonbérleti szerződés megkötéséről szóló döntésben, ennek ellenére terjed ki rájuk a szerződés hatálya. Ha a tulajdonos részt vett a szerződéskötésben, akkor sem őt, sem jogutódját (a későbbi tulajdonost) nem illeti meg a haszonbérleti szerződés felmondásának a joga”⁷⁹⁰ Hipotetikus kérdésként felmerül, hogy a közös tulajdon megszüntetésének esetére, illetőleg a földhasználati viszonyok átrendeződése esetére nem volna-e indokolt jogalkotói lépés a haszonbérelő javára speciális felmondási jogot alapítani? Mindennek elméleti oka, hogy a tulajdonközösség felbontásával a haszonbérleti szerződés természetbeni tárgya jelentősen módosulhat, ami a haszonbérelő részéről a korábban egy tagban használt birtoktest széttöredezését, a művelési viszonyok és irány megváltozását, a korábbi nagyértékű beruházások (pl.: öntözésfejlesztés) gazdasági lehetetlenüléshez vezet, azonban a haszonbérleti jogviszony további lényeges tartalmi elemei, úgymint a haszonbérleti díj

⁷⁸⁸ 2013. évi CCXII. törvény 57. § b) pont.

⁷⁸⁹ 2013. évi CCXII. törvény 60. § (1) bekezdés - Ha a haszonbérleti szerződés létrejöttékor a haszonbérlet tárgyát képező föld közös tulajdonban állt és a szerződés fennállása alatt a közös tulajdon megszüntetésére került sor, a haszonbérbeadó, illetve annak jogutódja legkésőbb az adott gazdasági év vége előtt 60 nappal a szerződést 60 napos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondhatja, ha a tulajdoni hányadának megfelelő területet a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás eredményeként önálló ingatlanként kapta meg, feltéve, hogy

a) a haszonbérelő felé a felmondással egyidejűleg nyilatkozik, hogy a földet a szerződés megszűnésével saját maga, közeli hozzátartozója, saját maga vagy közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet vagy olyan családi mezőgazdasági társaság, amelyben tag kívánja használni, és

b) a 74. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazásával létrejött haszonbérleti szerződést nem írta alá, de annak hatálya az ott meghatározottak szerint kiterjedt rá.

⁷⁹⁰ BH 2020.7.207.

mértéke, az időtartam stb. nem változik. Összességében a természetbeni megosztás a haszonbérloői pozíció aránytalan mértékű elnehezülését eredményezheti.

Álláspontom szerint rögzíthető, hogy kiemelt jelentőségű földbirtok-politikai célt szolgál a Foktftv. azon rendelkezése, amely a tulajdonközösségek megszüntetése esetén a fennálló földhasználati szerződések *ex lege* hatályban való tartását deklarálja. A korábbi álláspontomat fenntartva: „*A tulajdonközösség természetbeni megosztásával a korábbi ingatlan és annak helyrajzi száma is megszűnik létezni, helyette új ingatlanok és új helyrajzi számok jönnek létre. Amennyiben a jogalkotó nem deklarálná a fennálló földhasználati szerződések ex lege hatályban tartását, úgy az egyes haszonbérleti szerződések megszűnnének, hiszen a korábbi ingatlanok (helyrajzi számok) megszűnésével együtt a haszonbérlet tárgya is megszűnik, így a szerződés lehetetlen célra irányul, amely a polgári jog általános szabályai szerint a jogviszony megszűnését eredményezné.*”⁷⁹¹

Amennyiben a természetbeni megosztás eredményeként létrejövő, az érintett tulajdonos kizárólagos tulajdonát képező önálló földrészlet határai eltérnek a tulajdonközösség fennállta alatti, a használati megosztás alapján őt illető földrészlettől – amely egyebekben más személy használatában van – úgy a tulajdonosnak kettős irányú elszámolási kötelezettsége keletkezhet. Ennek egyik iránya a volt tulajdonostársak felé, a másik pedig a földet használó személy viszonylatában merül fel, hiszen rendezni kell a természetbeni megosztás eredményeként felmerült, a mezei leltárral összefüggő vagyoni reparációs igényeket. „*Egyszerű megoldásnak tűnhet, ha haszonbérloő a haszonbérbeadó pozíciójába lépve követeli saját költségeinek megtérítését és vállalja az újonnan birtokba venni kívánt ingatlan korábbi használójával való elszámolást, azonban ez dogmatikailag feloldhatatlan állapotot eredményezne. A haszonbérloő kizárólag a haszonbérbeadó tulajdonossal van kötelmi jogi jogviszonyban, amelynek tartalmát a közöttük fennálló haszonbérleti szerződés rögzíti, így a jogviszony nem a teljes tulajdonközösséggel áll fenn. A közöttük felmerülő jogvita alapját a fennálló haszonbérleti szerződés képezi, nem pedig a tulajdonközösség megszüntetése.*”⁷⁹² A jogalkalmazói megállapítás mindezt megerősíti, miszerint: „*A közös tulajdonú ingatlan bizonyos tulajdoni hányadait érintő haszonbérleti szerződések létrejötte nem jelenti a használat megosztását, mert ezek nem kötik azokat a tulajdonostársakat, akik nem vettek részt a szerződéskötésben.*”⁷⁹³

⁷⁹¹ Árvai, 2024a, 50. p.

⁷⁹² Árvai, 2024a, 49. p.

⁷⁹³ BH 2021.5.139.

Adódik a kérdés, hogyha a volt tulajdonostárs kettős irányú elszámolási kötelezettségének miként tehet eleget? A volt tulajdonostársak irányába történő elszámolás kapcsán szeretném egy korábbi gondolatomat idézni, miszerint: „(...) a tulajdonközösség megszűnésével a közöttük fennálló belső kötelmi kapcsolat megszakad, az érintettek egymással szomszédos földek külön-külön tulajdonosai lesznek (...) a tulajdonközösség fennállta alatti belső kötelmi jogviszony megszűnése dogmatikailag aligha egyeztethető össze egy haszonbérleti szerződés megszűnésével, így az Fétfv. alkalmazásának hiányában a Ptk. szubszidiárius szabályai lehetnek relevánsak. Mindazonáltal az Fétv. hivatkozott rendelkezései analógia útján a vizsgált joghézagot áthidalhatják.”⁷⁹⁴ A Ptk. hivatkozott rendelkezései alatt a jogalap nélküli gazdagodás szabályai⁷⁹⁵ értendők, amely haszonbérlok részéről, illetve velük szemben felmerülő reparációs igények kapcsán is irányadók lehetnek.

A közös tulajdon megszüntetését eredményező természetbeni megosztások során mind a volt tulajdonostársak, mind a földhasználók közös érdekét szolgálhatja, ha az új ingatlanok kialakítása a korábbi használati megállapodás tartalmával megegyezően kerül sor. Mivel Foktftv. csupán az érintett földhasználók értesítési kötelezettségét rögzíti, így a tulajdonközösség szempontjából harmadik személynek minősülő érintettek érdemi bevonása hiányában is megtörténhet a természetbeni megosztása. A későbbi jogviták megelőzése végett célszerű lehet az érintett földhasználók, legalább véleményezési joggal történő bevonása az egyezségi tárgyalásokba.⁷⁹⁶ A tulajdonosi érdekek ugyan eltérhetnek a korábbi földhasználati *status quo*-val egyező természetbeni megosztástól, azonban a feltevés nem minden esetben elvetendő, hiszen annak gazdasági racionalitását a vonatkozó jogalkalmazói megállapítás is igazolja: „Ahhoz ugyanis, hogy a bíróságok a természetbeni megosztásnál eltérjenek a kialakult használattól, valójában olyan, a használat rendezése óta bekövetkező változást kellett volna a felperesnek állítania és igazolnia, melyre tekintettel a kialakult használat fenntartása és a megosztás alapjává tétele lényeges, jogos érdekét sérti (...). Ilyen körülmény az adott eset sajátosságaiból - abból, hogy az osztatlan közös tulajdon létrejöttét

⁷⁹⁴ Árvai, 2024a, 50. p.

⁷⁹⁵ 2013. évi V. törvény 6:579. §.

(1) Aki másnak rovására jogalap nélkül jut vagyoni előnyhöz, köteles ezt az előnyt visszatéríteni.

(2) Nem köteles visszatéríteni a gazdagodást, aki attól a visszakövetelés előtt elesett, kivéve, ha

a) rosszhiszeműen jutott a gazdagodáshoz; vagy

b) a gazdagodás megszűnésével kapcsolatban felróhatóság terheli.

⁷⁹⁶ Árvai, 2024a, 48-49. pp.

is csupán technikai körülmény, nevezetesen az indokolta, hogy a felperes a föld kiadásakor nem indított megosztási eljárást - nem vezethető le.”⁷⁹⁷

⁷⁹⁷ Kúria Pfv. 20.458/2014/5. számú határozata.

V.7. Az alkalmatlan időpontban történő megszüntetésről

A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetése nyomán az eredeti ingatlanon átalakuló földhasználati viszonyokat érintő megkerülhetetlen kérdés a gazdasági szempontból alkalmatlan időpontban történő megszüntetés esete. A Ptk. rendelkezései *expressis verbis* rögzítik: „*A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.*”⁷⁹⁸ Adódik az értelmezési kérdés, hogy mely időpont tekinthető alkalmatlannak egy mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetésére. A Ptk. szerint az időpont alkalmatlanságát a tulajdonostársak vagyoni helyzetére nézve szükséges vizsgálnia az eljáró bíróságnak, azonban mezőgazdasági célú földek esetén az alkalmatlanság kérdése elsődlegesen a földhasználók körében nyerhet racionális értelmezést. Jóllehet, a két személyi kör lehet teljesen azonos, de az adott földrészlet állhat kizárólag harmadik személy vagy személyek használatában. A mezőgazdasági termelés évenkénti ciklikusságából adódóan a földet használók számára elvi jelentőségű tényező, hogy a megszüntetésre – és ezzel egyidejűleg a „**V.5. - A természetbeni megosztás földhasználati vonatkozásai – a tulajdonközösség megszüntetésének dinamikájáról**” pontban kifejtettek szerint a földhasználati viszonyok módosulására – a nyári betakarítási munkákat közvetlen megelőzően vagy éppen a téli időszakban kerül sor, visszautalva a már hivatkozott bírósági szemelvényre:⁷⁹⁹ „*A közös tulajdonban álló ingatlan használati módjának szabályozásától elkülönül a közös tulajdonnak természetbeni megosztás útján történő megszüntetése.*” Jelen alpontnak nem célja azon agrotechnikai és agrárgazdaságtani kérdés vizsgálata, hogy egy adott művelési ág, adott hasznosítási mód esetén a gazdasági év mely időszakában történő megszüntetés a legkevésbé hátrányos a földtulajdonosok, illetve földhasználók számára, mindazonáltal kétségtelen, hogy az történhet az érintettek számára alkalmas vagy kifejezetten alkalmatlan időpontban is.

A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetése kapcsán az alkalmatlan időpont esetét a Foktftv. rendelkezései nem szabályozzák, erre tekintettel két fő elméleti kérdés látszik körvonalazódni:

⁷⁹⁸ 2013. évi V. törvény 5:83. § (2) bekezdés.

⁷⁹⁹ BH2003. 109.

1. – Indokolt-e Foktftv. szerinti megszüntetési eljárások során a Ptk. alkalmatlan időpontban történő megszüntetésre vonatkozó rendelkezéseinek hézagpótló, illetve kiegészítő jelleggel történő alkalmazása?
2. – Az alkalmatlan időpont kérdésének értelmezése csupán a földtulajdonosok relációjában lehetséges vagy a földhasználókra nézve is kiterjeszhető?

Első lépésként szükséges tisztázni, hogy egy megszüntetési eljárás során mi lehet azon irányadó időpont, amelynek vonatkozásában az alkalmatlanság ténye vizsgálendő, hiszen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés konstitutív hatályú, azonban annak várható időpontja az egyezségi megállapodás megkötésekor még nem látható tisztán előre. Az újonnan létrejövő önálló földrészletek keletkezésének időpontját a bejegyzés időpontja határozza meg, amelyhez kapcsolódóan a Fétv. előírásai szerint a földhasználónak a használat megkezdésétől számított 30 napon belül kell bejelenteni a földhasználati nyilvántartás felé a földhasználat kezdetét, illetve az adatváltozást.⁸⁰⁰ Véleményem szerint életszerűtlen elvárás a bejegyzés időpontjával megegyezően – kiváltképp akkor, ha az a gazdasági év közepére esik – módosítani a természetbeni földhasználati viszonyokat, valamint a kapcsolódó határidő szerint bejelenteni a földhasználati nyilvántartás felé a változásokat. Mindebből pedig jogalkalmazási feszültségek következhetnek, hiszen a korábbi földhasználati viszonyoktól eltérő természetbeni megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés időpontjától számítottan – az egyes tulajdonosoknak, illetve földhasználóknak egészen addig nem lesz jogszerű földhasználati jogcíme, amíg nem igazítják a tényleges művelés határvonalait a természetbeni megosztás során kitűzött mezsgyékhez. További feloldhatatlan állapotokat eredményezhet, ha az újonnan kialakított földrészletek birtokbavételéről a tulajdonostársak között nincs konszenzus, ezáltal a korábbi használati megosztás szerinti, valamint a természetbeni megosztás során létrejött birtoktestek egymással átfedésbe kerülnek. Egy korábbi példával megvilágítva: *„Egy április hónapban történő tulajdonközösség megszüntetésének tényét rögzítő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés esetén feltételezhető, hogy a korábban közös tulajdont képező*

⁸⁰⁰ 2013. évi CCXII. törvény 95. § (1) bekezdés - A földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni, kivéve, ha a földhasználati nyilvántartásba vételi eljárás a 95/A. § (1) bekezdése szerint hivatalból indul meg. (...) (5) bekezdés - A földhasználó a 94. § (1) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott adataiban, valamint a használatban bekövetkezett, az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott változásokat - ideértve a használat megszűnését is - 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz bejelenteni az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott formanyomtatványon.

*földrészlet valamely volt tulajdonostársa/földhasználója éppen várja az őszi gabonájára az esőt a korábbi használati megosztás szerint őt illető területrészen, amíg a másik tulajdonostárs/ földhasználó pedig a tavaszi vetési munkákat szeretné megkezdeni ugyanazon a területen a kitűzési vázrajz szerint remélt új földrészlethatároknak megfelelően.*⁸⁰¹

Ha az érintettek akként kívánják megelőzni a jogvitát, hogy már a bejegyzés időpontját megelőzően módosítják a földhasználatot – igazodva a várható megosztáshoz – szintén jogalkalmazási problémák jelentkeznek a jövedelemtámogatások igénylése körében. Ha pedig a tulajdonostársak a természetbeni megosztás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően jóval később kívánják rendezni, úgy a bejegyzés időpontjától kezdődően nem rendelkeznek érvényes földhasználati jogcímmel az általuk használt földrészletre vonatkozóan, jóllehet, ideiglenesen a jogszerű földhasználat igazolását szolgálhatja az illetékes jegyző által kiadott hatósági bizonyítvány.⁸⁰² A földhasználati viszonyok bármely időpontban történő módosítása a befejezetlen mezőgazdasági termelés kapcsán felmerülő költségekkel való elszámolás kötelezettségével jár,⁸⁰³ visszautalva az előző alpontokban kifejtettekre.

A felmerülő kérdések sora hosszú, hiszen az alkalmatlanság tényét egyetlen statikus időbeli pillanatra vonatkoztatva kell vizsgálni úgy, hogy a mezőgazdasági termelés eredményességét és versenyképességét annak folyamatos dinamikája adja. Banicz Erika tanulmányában rámutat arra, régi magánjogunk is ismerte és szabályozta az alkalmatlan időpont kérdését, kiemelendő munkájából: „Az ingatlanhasználat ily módon és tartalommal történt rendezése nem hagyható figyelmen kívül a közös tulajdon megszüntetése során sem. Ezekben az esetekben kellő súllyal kell a bíróságnak értékelnie, hogy a tulajdonostárs ingatlanrész használatához - kötelmi jogcímen - többletjogosultságok is kapcsolódnak, (...) mely szerint a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. (...) . A bíróságnak tekintettel kell lenni arra, hogy e kötelmi jogosultságok - a szerződésben foglaltakhoz képest - vagyoni értékkel bírnak és ez az érték a tulajdonostársnak a közösből való részesedéséhez hozzászámítandó. Abban az esetben pedig, ha a közös tulajdon

⁸⁰¹ Árvai, 2023b, 52. p.

⁸⁰² 2007. évi XVII. törvény 44. § (7) bekezdés j) pont.

⁸⁰³ Kurucz, 2017, 268-271. pp.

*megszüntetése a tulajdonostársnak szerződéssel biztosított érdekét súlyosan sérti, ez a sérelem - a körülményekhez képest - ok lehet a kereset elutasítására is.*⁸⁰⁴

Az alkalmatlan időpontban történő megszüntetés értelmezése kapcsán elvi jelentőségű iránymutatást ad az Új Ptk. Tanácsadó Testületének véleménye, miszerint: „Az „alkalmatlan idő” kifejezés értelmezési tartománya elég széles ahhoz, hogy bármely természetű körülmény megalapozhassa az alkalmatlan idő kifogását. Olyan körülmény, amely tartós, vagy állandó jellegű, nem lehet a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasításának az alapja. A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasításának az alapját a Ptk. 5:83. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján csak időlegesen fennálló, azaz belátható időn belül megszűnő körülmények képezhetik. A közös tulajdon megszüntetésének a joga a tulajdonostárs erős (tulajdoni) jogosítványa, amely csak kivételesen eshet korlátok alá. Állandósult körülmények, tartósan fennálló helyzet az alkalmatlan idő kifogását nem alapozhatják meg; ilyen esetben a közös tulajdont a bíróságnak meg kell szüntetnie. Az alkalmatlan idő kifogására nem hivatkozhat az a tulajdonostárs, akinek a magatartása súlyosan összeférhetetlen (Ptk. 1:3. §).”⁸⁰⁵ Mindezzel összhangban a Kúria gyakorlata: „A közös tulajdon megszüntetése körében az alkalmatlan idő kifogására csak időlegesen fennálló, azaz belátható időn belül megszűnő körülmények adhatnak alapot.”⁸⁰⁶ További eseti döntések is megerősítik, hogy az alkalmatlan időpont kifogására történő hivatkozás csak időlegesen fennálló körülményre, valamint kivételesen fogadható el,⁸⁰⁷ továbbá az alkalmatlan időre való alaptalan hivatkozás a visszaélésszerű joggyakorlás kérdését is felveti.⁸⁰⁸ (Érdekességként megemlítendő, hogy a Kúria joggyakorlat-elemző csoportjának véleménye szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseteket, illetve viszontkereseteket elutasító ítéletek egyik leggyakoribb indoka az alkalmatlan időpontra való alaptalan hivatkozás.)⁸⁰⁹

A hivatkozott jogforrások alapján megállapítható, hogyha a tulajdonközösség megszüntetése a korábban közös tulajdont képező ingatlan használati-művelési viszonyait nagy mértékben

⁸⁰⁴ Banicz Erika: Az ún. "alkalmatlan idő" a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben, In: Magyar Jog, 2009/9. szám, 532-534. pp.

⁸⁰⁵ Új Ptk. Tanácsadó Testület véleménye szerint: A Ptk. 5:83. § (2) bekezdése szerinti „alkalmatlan idő” fogalmának lehetséges értelmezési módjai. Az alkalmatlan idő kifogásának és a joggal való visszaélésnek a viszonya a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítása kapcsán.

⁸⁰⁶ BH2019. 45.

⁸⁰⁷ Kúria Pfv. 21.488/2017/7. és Kúria Pfv. 21.541/2018/12. számú határozatai.

⁸⁰⁸ BDT2021. 4432.

⁸⁰⁹ Kúria, 2014, 18. p.

és tartósan átalakítja, az önmagában még nem alapozza meg az alkalmatlan idő kifogását, annak értelmezése egy gazdasági éven belül lehetséges. További előfeltétel, hogyha a korábbi használati viszonyokkal megegyezően történik a természetbeni megosztás, valamint az eredetileg közös tulajdont képező földnek, továbbá az újonnan létrejövő önálló földrészeknek egy és ugyanazon személy a kizárólagos használója, az alkalmatlan időpont kérdése nem releváns. Amennyiben a tulajdonközösség megszüntetése – a hivatkozott bírósági megállapítás szerint⁸¹⁰ – a korábbi használati *status quo*-tól eltérő módon alakítja az új ingatlanok természetbeni határait, akkor a későbbi földhasználatot is ehhez kell igazítani.

A jelen alpontban vizsgált kérdések kapcsán megállapítható, hogy az egyes megszüntetési eljárások során hézagpótló, illetve kiegészítő jelleggel indokolt lehet a Ptk. alkalmatlan időre vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazása, továbbá az agrártermelési viszonyok specialitása miatt az értelmezés tartományát csupán a földtulajdonosok mellett a földhasználókra nézve is célszerű kiterjeszteni. A Fokftv. az alkalmatlan időpontban történő megszüntetés kérdését nem szabályozza, visszautalva az ingatlanügyi hatóság regisztratív szerepkörére, ahogyan a mezei leltárral való elszámolás kérdése, úgy az alkalmatlan időpont fennállásának vizsgálata sem képezheti az illetékes ingatlanügyi hatóság által lefolytatott eljárás tárgyát. Mindazonáltal mind a földtulajdonosok, mind a földhasználók érdekét nagy mértékben szolgálhatja, ha a tárgyi ingatlanon módosuló földhasználati viszonyok rendezése, illetőleg a birtokbaadás ideje a törvény által előre rögzített időpontban történik. De lege ferenda javaslatként a Fkbt. azon korábbi rendelkezésének Fokftv.-be való beemelése körvonalazódik, miszerint a természetbeni megosztás útján létrejövő új földrészeket – eltérő megállapodás hiányában – a gazdasági év végével kellett/kellene birtokba adni,⁸¹¹ mindezzel az alkalmatlan időpontban történő megszüntetés lehetősége elméletben – a hosszú távon megtérülő beruházások speciális esetének kivételével – kizárható lenne.

⁸¹⁰ BH2003. 109.

⁸¹¹ 1993. évi II. törvény 7. § (5) bekezdés - A közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetése során az új földrészetet – eltérő megállapodás hiányában – a megosztás előtti eredeti földrészet szélén kell kialakítani, és a gazdasági év végével kell birtokba adni. (Hivatkozott hatályállapot: 1995.IV.12. – 1995.XII.26.).

VI. A probléma megoldásából fakadó előnyök

A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetése kiemelt jelentőségű agrár- és földbirtok-politikai célkitűzés, amelynek hatékony végrehajtása esetén számos agrárgazdasági és versenyképességi előny prognosztizálható. Az „I. Alapvetések” körében kifejtettek szerint a vizsgált probléma gyökere nem a mezőgazdasági célú földeken létrejött tulajdonközösségek létezésében, azaz a tulajdonjog manifesztációjának formájában keresendő, hanem annak a birtokszerkezetre közvetlenül gyakorolt negatív hatásában. Ahogyan Fodor László fogalmaz: „*Probléma persze nem csak a közös tulajdonnal van, hanem az egész birtokszerkezettel (...)*”⁸¹² A probléma lényegi motívuma tehát a birtokfragmentáció, amely megakadályozását szolgáló szabályozás egyik kiemelt instrumentuma a tulajdonközösségek megszüntetésére, illetőleg felszámolására vonatkozó eszközrendszer. A problémák megoldásából fakadó előnyök két nagy csoportra bonthatók, amelyek közül az első a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földekhez kapcsolódó jogalkalmazási gyakorlat, a tulajdonosok, illetve földhasználók pozíciójára, jogviszonyaikra, kiváltképp a tulajdonközösség megszüntetésének hatékonyabb, gyorsabb és eredményesebb eljárásrendjére vonatkozik, a másik csoport pedig a magyar birtokstruktúrában bekövetkező változásokat érinti. A doktori kutatások során lefolytatott dogmatikai vizsgálat elsődlegesen az első csoportba tartozó kérdések vizsgálatára fókuszált, azonban az értekezésben szükségképpen megjelentek az egyes földbirtok-politikára, valamint birtokstruktúrára vonatkozó gondolatok is.

Az értekezésben taglaltak szerint a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségekhez gazdag jogalkalmazási gyakorlat fűződik, a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó egyes eljárások sajátossága, hogy a magánjogi és a közjogi jellegű szabályozási elemek teljesen áthatják a tárgykört, szükségképpen feszültségpontokat indukálva. Mindennek tükrében a megszüntetési eljárásokat érintő, jogtudományi értelemben vett megoldás kizárólagosan egy olyan jogszabályi keretrendszer, valamint ahhoz tapadó jogalkalmazási gyakorlat lehet, amely amellet, hogy megteremti a birtokelaprózódások orvosolásának lehetőségét, a mezőgazdasági célú földek különös jogtárgyi státuszához kapcsolódó közérdekű korlátozások érvényesítése mellett a tulajdonjog védelméhez fűződő alkotmányos garanciákat sem sérti. A de lege ferenda

⁸¹² Fodor, 2010, 125. p.

javaslatok a doktori kutatások során összehasonlított egyes eljárásrendekből fakadó gondolatokat rögzítik, amelyeknek egyik kiemelt sarokköve, hogy a megszüntetési eljárásoknak olyan rugalmas keretrendszerben kell lefolynia, amely a földtulajdonosi érdekek mellett a földhasználói érdekeket is szem előtt tartja, valamint a szükséges, tulajdonjoghoz tapadó alkotmányossági garanciákat biztosítja. Meglátásom szerint az eljárások kétségkívüli előnyeként értékelhető, ha azok eredményeként a földhasználati viszonyok nem okszerűtlen és alkalmatlan módon változnak, hanem azokhoz a tulajdoni viszonyok illeszkednek.

Álláspontom szerint az egyes megszüntetési eljárások eredményeként létrejövő új önálló földrészek számos gazdasági, agrotechnikai, adminisztratív, stb. jellegű tehertől szabadíthatják meg mind a földtulajdonosokat, mind a földhasználókat, amely nem csupán a tényleges mindennapi gazdálkodás keretében, de a kapcsolódó adminisztratív ügyintézés keretében (pl.: támogatások igénylése, banki hitelezés során biztosítékként való bevonás, stb.) is megjelenhet. Mindezek versenyképességre gyakorolt pozitív hozadékai megkérdőjelezhetetlenek, azonban csak áttételesen tekinthetők jogi vonatkozásoknak.

Amennyiben a probléma megoldásából fakadó előnyöket a birtokelaprózódások aspektusából közelítjük, úgy a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdont érintő anomáliák megoldásának vitathatatlan előnye lehet az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adataiban lezajlott változások átvezetése, illetőleg bejegyzése, amellyel az ingatlan-kataszter közhitelessége helyreállhat. A másik vélelmezett előny a felaprózódott tulajdoni viszonyokkal terhelt mezőgazdasági célú földek jogi státuszának rendezésében várható, amely közvetlen hatással bír a birtokfragmentáció tárgykörére. Számos birtokpolitikai előny prognosztizálható továbbá, ha az önálló mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, felaprózódott tulajdoni szerkezetű ingatlanok tulajdonostársai – állami kényszer nélkül – önszántukból eszmei hányadaikat elidegenítése mellett döntenek és az értékesített földtulajdoni illetőségek nem válnak földspekuláció áldozatává, hanem a tényleges földhasználók birtokát gyarapítják. Mindennek szabályozási hátterét részint a Földforgalmi törvény, részint pedig a Fokftv. rendelkezései biztosítják. Ugyan a Fokftv.-ben foglalt törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezések nem képezték a doktori kutatások fő irányát, azonban okkal feltételezhető, hogy a jövőbeni birtokelaprózódások érdemi akadályát fogják képezni.

VII. De lege ferenda javaslatok

Álláspontom szerint a doktori kutatások során feldolgozott jogirodalmi megállapítások, konzekvenciák, az olykor normatív tartalommal bíró agrár- és földbirtok-politikai célkitűzések, a vizsgált külföldi és magyar tételes jogszabályi rendelkezések, valamint a bírósági eseti döntések nyomán több problémakört, illetőleg értelmezési feszültségpontot sikerült beazonosítani. A doktori értekezés módszertanára és a vizsgálat struktúrája tekintettel kizárólag azon anomáliák feloldását célzó javaslatok megfogalmazása lehet megalapozott, amelyek a későbbi jogértelmezést, valamint jogalkalmazást képesek támogatni, annak fejlesztéséhez hozzájárulni. Ugyan kétségtelenül, hogy a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetése számos agrárgazdaságtani, valamint versenyképességi előnnyel is járhat, a vizsgálat fókuszpontja a birtokelaprózódások hátrányos következményeinek megakadályozását elősegíteni hivatott, a mezőgazdasági célú ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését célzó jogi szabályozásra, valamint az ahhoz közvetlenül tapadó jogalkalmazási gyakorlatra irányult. A doktori kutatások a Ptk. szerint, az OKTM szabályai keretében, valamint a Fokftv. rendelkezései nyomán lefolytatható megszüntetési eljárásokat vizsgálták, az elsődleges fókuszpont a doktori értekezés megírásának időpontjában legfontosabb megszüntetési irányzatot jelentő Fokftv. szabályrendszerére vonatkozott, valamint a természetbeni megosztások földhasználati vonatkozásaira. Ehhez igazodva a megfogalmazott de lege ferenda javaslatok az időben legkésőbb keletkezett, azonban kiemelt aktualitással bíró jogforráshoz, azaz a Fokftv.-hez kötődnek.

A de lege ferenda javaslatok körét érintően nem csupán a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére javasolt konkrét szerzői elképzelések, hanem a kutatások során megvizsgált, azonban elvetett gondolatok is megjelennek. A javaslatok között az általános földbirtok-politikai jellegű jogalkotási elgondolások is megjelennek. Ezutóbbi gondolatok nyomán feltétlen rögzítést követel, hogy a doktori kutatásaim a birtokpolitikai jellegű tárgyköröket csak közvetetten érintették, így azok tételes bizonyítottság nem állíthatom, csupán az értekezés rendszertani sajátosságaiból fakadóan, a vizsgált problémakör kontextusára tekintettel, gondolatébresztő jelleggel kívánom felvillantani.

VII.1. A mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó de lege ferenda javaslatok

A de lege ferenda javaslatok körét a Foktftv. szerinti megszüntetési eljárásokhoz kapcsolódó megállapításaim képezik. Ennek pragmatikus eredője, hogy a Ptk. közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó általános szabályait logikátlan volna a mezőgazdasági célú földeket érintő speciális előírásokkal terhelni, továbbá az OKTM eljárások kezdeményezésére nyitva álló határidő már régen lezárult, így a múltbeli jogalkotói cselekvésre vonatkozó javaslat rögzítése ontológiai paradoxon lenne. Mindezen túlmenően akár a Ptk. szerinti, akár az OKTM eljárások alapján történő megszüntetéshez tapadó megállapítások a Foktftv. szerinti módozatok esetén iránymutatást adhatnak. Egyetértek azon jogalkotói premisszával, miszerint a Foktftv. alapján kezdeményezhető eljárások megindítása a tulajdonostársak kizárólagos privilégiuma, a lefolytatás pedig nem bírósági, vagy hatósági eljárás keretében, hanem a felek konszenzusán alapul. Mindazonáltal az egyes jogértelmezési visszasságok tükrében a soron következő de lege ferenda javaslataimat rögzítem.

VII.1.1. Végso eljárasi határidő rögzítése

A Foktftv. szerinti eljárások eredményességét nagy mértékben befolyásolhatja, hogy azok megindításának nincs végső határnapja, amelynek tükrében a magasztos földbirtok-politikai folyamat parttalanná válhat. Az ingatlan-nyilvántartás rendezetlenségéből, valamint a tulajdonostársak létszámából fakadóan érdemes megfontolnia a jogalkotónak az OKTM eljárások lefolytatása során már alkalmazott, egyfajta ütemezési rendszer kialakítását, amely igazodhat az alkalmatlan időpontban történő megszüntetés tárgykörében felvetettekhez. Remélhetőleg az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak rendezése mihamarabb eredményesen zárul, amely a természetbeni megosztások hatékony lefolytatásának is sarokpontja.

VII.1.2. Az érintett földhasználók jogos érdekeinek védelme

A Fokftv. előírásai szerint nem csupán a közös tulajdont képező földrészlet tulajdonostársait, hanem az érintett földhasználókat is értesíteni kell a megosztási folyamat megindításának tényéről.⁸¹³ A doktori értekezésben taglaltak szerint egy természetbeni megosztás szükségképpen a földhasználókat, valamint a földhasználók jogos vagyoni, gazdasági érdekeit is érintheti. Amennyiben a természetbeni megosztás eredményeként a tárgyi ingatlanon fennálló földhasználati *status quo*-tól eltérő megosztás valósulna meg, úgy a megszüntetési eljárás megindítását jóval korábban eszközölt tájékoztatás lenne indokolt a tárgyévi mezőgazdasági munkák megszervezése, az egyes beruházások megvalósítása, illetve az azokkal való esetleges elszámolás érdekében. A Fokftv. előírja ugyan a földhasználati változások bejelentésének kötelezettségét, azonban a földhasználók nem kapnak külön tájékoztatást a tárgyi ingatlanban bekövetkező változásokról.⁸¹⁴ E tekintetben célszerű és indokolt lehet annak kötelező előírása, miszerint a megosztás tárgyát képező eredeti földrészlet földhasználóit is hivatalosan értesíteni kell tulajdonjogi változásokról.

További javaslatként jelenik meg, hogy a földhasználók jogos érdekeinek védelmében a megosztás pillanatában a tárgyi ingatlanban fennálló eszmei hányadokon fennálló földhasználati szerződés vonatkozásában speciális felmondási lehetőséget szükséges rögzíteni azon feltétellel, hogyha a földhasználó szerződés létrejöttkor fennálló kötelezettségei a megszüntetés eredményeként bekövetkező földhasználati változások miatt lényegesen elnehezülnek, úgy jogvesztő határidő mellett gyakorolhassa e jogát.

⁸¹³ 2020. évi LXXI. törvény 5. § (1) bekezdés - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját.

⁸¹⁴ 2020. évi LXXI. törvény 13. § - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredménye nem szünteti meg a megosztás alapjául szolgáló ingatlanra létrejött, és a megosztáskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot, ide nem értve a 10. § (1) bekezdése szerinti út kialakítására szolgáló területet. Az ingatlan adatainak az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként bekövetkezett módosulása miatt a szerződő feleknek három hónapon belül gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati nyilvántartásba, illetve az erdőgazdálkodói nyilvántartásba való bejelentéséről. A határidő eredménytelen leteltét követően a szerződés módosítása a bíróságtól kérhető.

VII.1.3. Alkalmatlan időpontra vonatkozó rendelkezések analógiája

Az alkalmatlan időpont vonatkozásában lefolytatott kutatások alapján a Ptk. szabályainak hézgapótló, illetve kiegészítő jellegű alkalmazása indokolt a Fokfttv. szerinti eljárások esetén. Mivel a Fokfttv. szerinti eljárásokról nem bíróság, valamint nem hatóság rendelkezik, így az alkalmatlan időpontra vonatkozó rendelkezések beemelése a tulajdonostársak közötti megállapodására nézve, valamint a megállapodás ingatlanügyi hatósághoz való benyújtásának időpontjára nézve lehet alkalmazható. Javaslatom szerint a Fokfttv. szerinti megszüntetési eljárások során valamennyi tárgyévben az adott ingatlan művelési ága függvényében szükséges egy meghatározott naptári időszak kijelölése, amely végső hatánapig a tárgyévi kérelmek benyújthatók. Ehhez igazodhat a változások átvezetése, azaz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tervezett dátuma is, amennyiben a Fokfttv.-ben rögzített feltételek fennállnak. Álláspontom szerint a tulajdonosok, valamint földhasználók közötti későbbi jogviták megelőzését szolgálhatja a földhasználati viszonyok rendezése körében az Fkbt. azon korábbi előírása, miszerint a természetbeni megosztás útján létrejövő új földrésztleteket – eltérő közös megállapodás hiányában – a gazdasági év végével kellett birtokba adni.⁸¹⁵ Amennyiben ezen rendelkezések a korábbi alpontban felvázolt speciális földhasználói felmondás jogával kiegészülnek, úgy az egyes orvoslásra váró földhasználói érdeksérelmek jelentősen redukálhatók.

VII.1.4. A földhasználati viszonyok változása nyomán felmerülő vagyoni igények elszámolási rendjének

Álláspontom szerint nem csupán a Fokfttv. szerinti természetbeni megosztás keretében történő megszüntetés esetére, de a földhasználati szerződés fennállta alatt a földhasználati viszonyokban bármilyen okból bekövetkező változások esetére nézve célszerű lenne az érintettek közötti, jellemzően mezei leltárral való elszámolás rendjét szabályozni. Az agrártermelési viszonyok sajátosságaira és sokszínűségére mellett a túlzottan kazuisztikus szabályozás kerülendő, azonban a tárgyévi ráfordítások, a hosszú távon megtérülő

⁸¹⁵ 1993. évi II. törvény 7. § (5) bekezdés - A közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetése során az új földrésztletet – eltérő megállapodás hiányában – a megosztás előtti eredeti földrésztlet szélén kell kialakítani, és a gazdasági év végével kell birtokba adni. (Hivatkozott hatályállapot: 1995.IV.12. – 1995.XII.26.).

beruházások, valamint azok indokoltsága, továbbá bizonyíthatósága körében bizonyos zsinórmértékek rögzítése megfontolás tárgyát képezheti.

VII.1.5. Bekebelezés fogalmának finomhangolása, az értékbecslési ajánlatban foglalt értékek évenkénti felülvizsgálata

Álláspontom szerint az értekezés bekebelezési eljárásra vonatkozó gondolatai tükrében a bekebelezésre vonatkozó törvényszöveg pontosítása, finomhangolása célszerű jogalkotói lépés lenne. Ezen túlmenően Foktftv. szerinti bekebelezési eljárások során alkalmazandó értékbecslési ajánlat 2021. január 5. napján került közzétételre⁸¹⁶ a kormányzati oldalon, majd a Nemzeti Földügyi Központ 2024. május 31. napján történt megszűnése óta a dokumentum 2024. június 18. napi feltöltés óta Magyarország Kormányának a kormányzati portálján⁸¹⁷ is elérhető. Az értékbecslési dokumentumban foglalt adatok 2021. január 5. napja óta változatlanok. Az elmúlt években dinamikus növekedő termőföldárakra figyelemmel indokolt és alapvető tulajdonosi érdek lehet az értékbecslési ajánlatban foglaltak meghatározott időszakonként történő, lehetőség szerint évenkénti felülvizsgálata. A bekebelezési eljárások eredményességét nagy mértékben befolyásolhatja, ha a kötelező értékbecslés során alkalmazandó ellenértékek követik a földpiaci árak mozgását.

VII.1.6. A törvényes öröklésre vonatkozóan

A doktori értekezésben taglaltak szerint a mezőgazdasági célú földek öröklésére vonatkozó kérdések nem képezték a kutatások fő irányvonalát, amelyhez illeszkedve a törvényes öröklésre vonatkozó de lege ferenda javaslatok rögzítése sem feltétlenül helytálló. A kutatási eredmények alapján csupán elméleti megállapításként szeretnék rámutatni, hogy amíg a mezőgazdasági célú földek végintézkedés, valamint törvényes öröklés útján történő földöröklések jogértelmezése eltérő logikai íven mozog, amely a törvényes öröklések esetén az örökös társak passzív öröklési jogát megszorítóan értelmezi. A jogalkotó részéről megfontolandó lehet a Foktftv. törvényes öröklésre vonatkozó szabályait oly módon

⁸¹⁶ Forrás: <https://foldalap.am.gov.hu/osztatlan> (Letöltés ideje: 2024.10.19.).

⁸¹⁷ Forrás: <https://kormany.hu/dokumentumtar/ertekbecslési-ajanlat> (Letöltés ideje: 2024.10.19.).

finomítani, amely a mezőgazdasági üzem egységének megőrzésére tekintettel kivételes lehetőséget biztosíthat a közös tulajdon törvényes öröklés eredményeként történő létrejöttére.

VII.1.7. Tulajdonosi létszám korlátozása?

A doktori kutatások során megvizsgáltam a tulajdonostársak tulajdonközösségen belüli létszámának korlátozásának, illetőleg maximalizálásának elvi lehetőségét, amely értelemszerűen csak *pro futuro* jellegű alkalmazás keretében nyerhetne megvalósulást. Az agrárjog dogmatikájára tekintettel ezen koncepció ugyan a közös tulajdon felszámolását tekintve célszerűnek mutatkozna, azonban a jelenlegi földforgalmi szabályozás számos elemével feszültségpontot eredményezne. A tulajdonosi létszám korlátozásának koncepciója mindamellett, hogy a Ptk. szerinti közös tulajdon fogalmával ellentétes lenne, a földforgalmi viszonyokban érintett magánjogi jogalanyok szerződéskötési szabadságát, valamint a tulajdonjogból fakadó rendelkezési részjogosítványát okszerűtlen módon korlátozná. További szempont, hogy jellemzően a közeli hozzátartozók közötti, privilegizált jogügyletek esetén a birtokpolitikai célkitűzésekkel ellentétes jogértelmezési vitákhoz vezetne, amelynek eredményeként a hatósági jóváhagyás folyamata, vizsgálati rendszere még kötöttebbé válna. Álláspontom szerint dogmatikai szempontból nem javallott a vizsgált koncepció.

VII.1.8. Kisajátítás szabályainak finomhangolása

A Foktftv. szabályai szerint a törvényi feltételek fennállása esetén, valamely tulajdonostárs kezdeményezése esetén az állam kisajátítás útján jogosult megszüntetni a tulajdonközösséget, amely során kvázi „közvetítői minőségben” jár, hiszen az agrár- és földbirtok-politikai célkitűzések tükrében a tulajdonszerzés eredője az „*optimális birtokszerkezet kialakítása*” szerinti közérdek. A Foktftv. szerinti kisajátítás vonatkozásában rendelkezésre álló források szűkössége nyomán az eljárások érdemére vonatkozó megállapítás nem tehető, azonban álláspontom szerint a szabályozás dogmatikai értelemben a kényszerértékesítés egy sajátos esetét jeleníti meg, amely az egyes részletszabályok felülvizsgálatát, pontosítását teheti indokolttá.

VII.2. Általános földbirtok-politikai jellegű jogalkotási elképzelések

A jogalkotási javaslatok második csoportját az általános földbirtok-politikai jellegű gondolatok képezik. Elvi élel szeretném rögzíteni, hogy a jelen alpontban kifejtett megállapítások a vizsgált tárgykör kontextusban való elhelyezése végett kerülnek kifejtésre, azok teljes körű tudományos megalapozottságát és bizonyítottságát nem állíthatom és nem is állítom. Az elméleti jellegű felvetések körében az üzemszabályozási törvény, valamint birtokrendezési, illetőleg tagosítási törvény létjogosultságáról szeretném megosztani személyes gondolataimat.

VII.2.1. Üzemszabályozási törvény kialakítása

A doktori értekezésben többször érintettek nyomán a mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösségek megszüntetése az üzemszabályozás tárgykerének egyik szegmense, Kurucz Mihály álláspontjával megerősítve: *„A tulajdon felaprózódása, illetőleg koncentrációja is csak a mezőgazdasági üzem jogi egysége és fogalma keretében nyerhet szabályozást.”*⁸¹⁸ A felvetés továbbra sem újkeletű részemről, hiszen a 2008-ban megjelent üzemszabályozási törvény koncepciója napjainkban is iránymutatással bír. A szabályozás tárgya komplex, melynek oka a mezőgazdasági célú földekre vonatkozó tulajdonszerzési, valamint használati rendelkezések mellett számos jogterületet átívelő jellege, egyik legfontosabb kapcsolata pedig az öröklési joggal áll fenn, ahogyan Kurucz Mihály egy másik munkájában rámutat: *„A magyar jogban speciális földöröklési rendszernek inkább kötött tulajdoni alakzatoknál lehet helye. Van és kell, hogy helye legyen az agrárüzem, és az azokhoz tartozó földek speciális öröklési rendjének, mert itt található meg az elkülönülő szabályozás jogilag jelentős tényei. (...) Az biztos, hogy aktív földbirtok-politikával elő kell segíteni az életképes kis- és középüzemek létrejöttét.”*⁸¹⁹

Álláspontom szerint a magyar agráriumban küszöbön álló generációváltások eredményességét alapjaiban határozhatja meg az általános értelemben vett üzemszabályozás további szabályozási köreinek kialakítása, módosítása.

⁸¹⁸ Kurucz, 2012, 134. p.

⁸¹⁹ Kurucz, 2018, 23. p.

VII.2.2. Birtokrendezési, illetve tagosítási törvény létjogosultsága?

Az általános birtokrendezés gondolata visszatérő eleme a magyar földforgalmi szabályozásnak,⁸²⁰ ahogyan a doktori értekezés sorai között a nemzetközi példák rámutattak (pl.: „*Flurbereinigung*”), a koncepció más nemzeti szabályozásokban sem ismeretlen. Megítélésem szerint a magyar agrártörténelem XX. századi eseményeire tekintettel egy olyan birtokrendezési, illetőleg tagosítási törvény, amelynek kezdeményezője, valamint végrehajtója az állam, eredendően bukásra van ítélve. Igazodva a Foktftv. azon premisszájához, miszerint a tulajdonközösség megszüntetéséről való döntés az érintett tulajdonostárs kizárólagos privilégiuma, egy esetleges birtokrendezés, illetőleg tagosítás sem lehet végrehajtandó állami feladat. Egyebekben a magyar földjogi szabályozás számára sem idegen a tagosítások, valamint arányosítások gondolata.⁸²¹ Ugyan a jelenkori földforgalmi szabályozás konkrét birtokrendezésről nem szól, azonban számos jogintézmény (pl.: törvényi elővásárlási ranghelyek, egybefoglalt vételár, stb.) egyfajta tagosítási, birtokrendezési folyamat elősegítését szolgálja. E körben kiemelés érdemel az önkéntes földcsere lehetősége.⁸²²

A birtokrendezés folyamata érdemi állami közreműködés nélkül kivitelezhetetlen, azonban Mikó Zoltán korábban kelt, akkor még létező NFA közfeladatainak erőteljes bővítésére vonatkozó álláspontjával⁸²³ nem értek egyet, mivel tapasztalataim szerint magyar agrárium működése, struktúrája, a döntéshozók gondolkodásmódja, stb. végett nehezen beilleszthető egy, a francia szabályozási modellhez hasonló koncepcionális átalakítás, amelynek keretében egy SAFER-hez hasonló jogkörökkel felruházott állami intézmény vállalna aktív szerepet a földpiaci mozgásokban. Mindazonáltal ennek érdemi akadályát nem annak racionalitásában vagy hasznosságában látom, hanem az agrártársadalmat mai napig átható, keserű történeti örökségünk emlékeiben.

⁸²⁰ Jójárt László: A birtokrendezés múltja és kilátásai Magyarországon. In: Acta Universitatis Szegediensis : Acta Juridica et Politica, 1999, 159-166. pp.

⁸²¹ Sebess Dénes – Börcsök Andor: Magyarországi birtokrendezés, Pesti Könyvnyomda Részvénytársaság, Budapest, 1909.

⁸²² Lásd bővebben: Alvincz József - Amador Gergő - Schmidt Rezső: Az önkéntes földcsere, mint a birtokrendezés lehetséges formája In: Dömsödi, János (szerk.) Birtokpolitika és földkérdés a második ezredforduló utáni Magyarországon, Székesfehérvár, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kar, 2008.

⁸²³ Mikó, 2014, 45-46. pp.

VIII. Összegzés

Az „I. Alapvetések”, valamint a földtulajdonhoz kapcsolódó bevezető gondolatok körében kifejtettekre visszautalva a mezőgazdasági hasznosítású földek feletti fizikai, valamint jogi értelemben vett hatalom megítélése az évszázadok során jelentős változásokon ment keresztül, de jelentőségéből mit sem veszített. Amíg a felvilágosodás korabeli gondolkodók mind az individuum, mind az adott közösség földhöz való hozzáférés, valamint földhöz való tulajdon létjogosultságát hangsúlyozták munkáikban – kiváltképp John Locke: „mindenkinek egyenlő jogcíme van e földre, és ezért az illető nem sajátíthatja ki, nem kerítheti be összes embertársainak, az egész emberiségnek a beleegyezése nélkül (...)”⁸²⁴ – addig a XXI. században egyre növekedő népességszám, valamint a klímaváltozás okozta szélsőséges időjárási körülmények miatt a termőföldalap megszerzéséért egyfajta nagyhatalmi versenyfutás – azaz a „land grabbing” folyamata – figyelhető meg globalizálódó világunkban. Mindezen körülmények közvetlen következménye, hogy az egyes európai nemzeti földforgalmi rezsimekben a fokozódó közérdek jelenik meg zsinórmértékként, amely a magánjogi alapokon nyugvó szabályozást erőteljes közjogi elemekkel itatja át. Ezen paradigmához és feltételrendszerhez a magyar földforgalmi szabályozás is igazodik, amelynek aktuális és kiemelt jelentőségű feladata a közös tulajdont képező mezőgazdasági célú földek ügyének orvoslása, azaz a jogalkotói vélekedés alapján a tulajdonközösségek megszüntetése.

Az értekezésben taglaltak szerint a földbirtok-politikai ügy lényege nem az egyes tulajdonközösségek fennállásában vagy fenn nem állásában keresendő, hanem azok jogi természetéből eredeztethető birtokelaprózódásokban. Ennek tükrében a közös tulajdonú mezőgazdasági célú földekre vonatkozó szabályok köre „Janus-arcú”, hiszen egyik oldalról számos megszüntetési lehetőség, kedvezmény, valamint garancia sürgeti tulajdonközösségek felbontását, másrészt azonban az újabb és újabb közös tulajdonok létrejöttének lehetőségét (pl.: adásvétel, csere, stb. jogcímén) a földforgalmi rezsimek *expressis verbis* lehetővé teszi.

Dogmatikai értelemben egy tulajdonközösség megszüntetése eredendően magánjogi vonatkozású kérdés, azonban a földtulajdonláshoz kötődő egyes közérdekű szempontok

⁸²⁴ Locke, 1999, 61. p.

miatt számos kógens jellegű szabály befolyásolja tulajdonostársi célkitűzést. A mezőgazdasági hasznosítású földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére vonatkozó szabályozás jelentősen fragmentált, amelynek fő irányvonalait az értekezésben vizsgáltak nyomán a polgári jog általános rendelkezései mellett az OKTM eljárások, valamint a Fokftv. szerinti eljárások érintették. A korábban kifejtett álláspontom szerint mind a Ptk., mind az OKTM eljárások, valamint a Fokftv. szerinti szabályozás némileg eltérő logikai megközelítéssel kínált/ kínál megoldást a közös tulajdonokból fakadó problémákra. Véleményem szerint az érintett tulajdonközösség tagjai között fennálló konszenzus esetén valamennyi megszüntetési módozat mind a tulajdonosi érdekekkel, mind a földbirtok-politikai célkitűzésekkel egyező eredményre vezethet, azon eltérő útvonalak szerint.

A megszüntetési eljárások alapvető problémája az ingatlan-kataszter rendezetlensége, valamint a tulajdonostársak magas létszáma mellett, illetőleg ezekből fakadóan a tulajdonostársi passzivitás, amely a megszüntetési eljárások „*történeti fejlődésében*” is szükségképpen megjelenik. A Ptk. szerinti megszüntetési szabályok nem voltak hatékonyan alkalmazhatók, hiszen ahhoz vagy a tulajdonostársak konszenzusa, annak hiányában pedig bírósági igényérvényesítésre volt szükség, amely nem minden esetben állt az érintettek szándékában. Az időben később következő OKTM eljárások a többi tulajdonostárs passzivitása mellett biztosítottak lehetőséget a tulajdonközösségből való „*kiválásra*”, azonban az eljárások adminisztratív terhei, költségei, időbeli elhúzódása, stb. a több tízezer lefolytatott eljárás ellenére sem idéztek elő jelentős változást a birtokstruktúrában. A felmerült problémákra a Fokftv. egyszerűsített eljárásrendjei kínál megoldást, amely rendelkezések az egyes tulajdonosi részjogosítványok erőteljes korlátozásával kívánják orvosolni a tulajdonosi passzivitás diszkrepanciáját.

A doktori értekezés a Fokftv. szerinti megszüntetési eljárások dogmatikai jellegű vizsgálatára irányult, amelyben az egyes anomáliák magánjogi-közjogi kettősségét a jogalkalmazási gyakorlat megállapításaival igyekeztem feloldani. Személyes tapasztalataim nyomán a mezőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdonok megszüntetése akkor lehet sikeres, ha az egyes eljárások keretében a földhasználati szempontok, valamint a földhasználói érdekek is érvényre juthatnak. Mind a Ptk. szerinti közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályok, kiváltképpen az alkalmatlan időpontot érintő előírások köre, mind az OKTM eljárások tapasztalatai megfelelő iránytűként szolgálhatnak a Fokftv. részletszabályainak esetleges jövőbeli módosítása során.

Gondolataimat összegezve azon megállapításra helyezkedem, hogy a birtokelaprózódások elleni szabályozás fényében a mezőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetése kiemelt jelentőségű földbirtok-politikai célkitűzés, amelyet az elmúlt évtizedek jogalkotása is megerősít. A rendszerváltozás óta eltelt tapasztalatok nyomán a jogalkotó helyes koncepció szerint jelölte meg a Foktftv. szerinti egyes megszüntetési eljárások keretrendszerét, tiszteletben tartva a tulajdonostársi kezdeményezés privilégiumát, azonban az értekezésben vizsgált szabályozási, jogalkalmazási, valamint jogértelmezési hiányosságok és anomáliák reflexiójaként az egyes részletszabályok finomhangolása indokolt, amelyek a de lege ferenda javaslatok körében kerültek kifejtésre.

dr. Árvai Gergő

Irodalomjegyzék

1. A Kúria „A Földforgalmi törvénnyel kapcsolatos perek gyakorlata” tárgykörében felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye, 2019.
2. A Kúria által „A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos bírói gyakorlat” vizsgálatára felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye, 2014.El.II.JGY.1/2. szám, 11., 18. p.
3. Alvincz József - Amador Gergő - Schmidt Rezső: Az önkéntes földcsere, mint a birtokrendezés lehetséges formája In: Dömsödi János (szerk.): Birtokpolitika és földkérdés a második ezredforduló utáni Magyarországon, Székesfehérvár, Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Főiskolai Kar, 2008.
4. Alvincz József: A családi gazdaságok jelene és jövője, In: Gazdaság és Jog, 2001/9. szám, 20-24. pp.
5. Alvincz József: Az Európai Unió új agrártámogatási rendszerének várható földpiaci hatásai, In: Külgazdaság, 2008/ 5-6. szám, 59-73. pp.
6. Andorkó Imre: A tulajdonhoz való jog védelmének kialakulása, In: Debreceni Jogi Műhely, 2013/1. szám, 1-23. pp.
7. Andréka Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról, előadás a „Hatalmas birtokrendezés jön a magyar földeken” című konferencián, 2021. február 18., Portfolio Agrár Klub.
8. Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdasági versenyképességének szolgálatában, In: Csák Csilla (szerk.): Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 8.,11., 17. p.
9. Anka Márton Tibor: A földforgalmi szabályozás a tulajdonjog és a haszonélvezeti jog oldaláról, HVG Orac Kiadó, Budapest, 2021, 48-87. pp.
10. Árvai Gergő: A birtokelaprózódások megelőzésének jogelméleti kérdései, In: JURA, 2024/3. szám, 9-10., 14-16. pp.
11. Árvai Gergő: A helyben szokásos piaci haszonbérleti díj meghatározása, In: Bartkó Róbert (szerk.): Doktori Műhelytanulmányok, Győr, 2024, 34-46. pp.
12. Árvai Gergő: A magyar földbirtok-politikai célkitűzések gyakorlati érvényesülése, In: Forum Publicationes Doctorandorum Juridicorum, Szeged, 2022, 5-20., 13-15. pp.

13. Árvai Gergő: A magyar földtulajdoni viszonyok rendezésének szükségessége egy versenyképesebb agráriumért, In: Gellén, Klára (szerk.): Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 4., Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2023, 12-13. pp.
14. Árvai Gergő: A mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdon megszüntetésének összehasonlító elemzése, In: Fejes Zsuzsanna (szerk.): Az összehasonlító módszer alkalmazásának irányai a jog- és államtudományokban, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Doktori Iskola, Szeged, 2023, 48-51. pp.
15. Árvai Gergő: A spekulatív célú földszerzések gyakorlati kérdései, In: Bartkó Róbert (szerk.): Doktori Műhelytanulmányok 2023, Győr, 2023, 26-28. pp.
16. Árvai Gergő: Az osztatlan közös földtulajdon felszámolására irányuló jogalkotói törekvések, In: Gellén Klára (szerk.): Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 3., Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2022, 17., 18. p.
17. Árvai Gergő: Gondolatok a mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek természetbeni megosztással történő megszüntetéséről, In: Gazdaság és Jog, 2024/3-4. szám, 43-51., 46-51., 48-49., 50. pp.
18. Azari Bertalan: Osztatlan közös tulajdonban lévő részarány földek megosztásáról és kitéréséről, In: Geodézia és Kartográfia, 2005/3. szám, 26. p.
19. Banicz Erika: Az ún. "alkalmatlan idő" a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben, In: Magyar Jog, 2009/9. szám, 532-534. pp.
20. Bányai Krisztina: A magyar mezőgazdasági föld tulajdoni és használati forgalmának jogi korlátai és azok kijátszása, Doktori értekezés, Miskolc, 2016, 9-20. pp.
21. Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozása Nyugat-Európában, In: Miskolci Jogi Szemle, 2017/2. különszám, 71-80., 75. pp.
22. Bányai Krisztina: A földszerzés korlátozásának elméleti és gyakorlati kérdései Magyarországon, In: Agrár- és Környezetjog, 2016/ 20. szám, 18. p.
23. Bányai Krisztina: A mezőgazdasági föld megszerzése – a szerzéskorlátozások alapjai és kihívásai, Publicitas Art-Media Kft., Budapest, 2023.
24. Bézi-Farkas Barbara- Csák Csilla – Fodor László – Jasinka Anita – Nagy Zoltán – Olajos István – Orosz Gábor – Prugberger Tamás – Szilágyi János Ede – Téglásy Péter – Török Géza: Agrárjog, Miskolc, 2006, 62-73. p.
25. Blutman László: Az Európai Unió joga a gyakorlatban, Második átdolgozott kiadás, HVG Orac Kiadó, Budapest, 2013, 707-709, 713-715. pp.

26. Bobvos Pál – Farkas Csamangó Erika – Hegyes Péter – Jani Péter: A mező- és erdőgazdasági földek alapjogi védelme, In: Balogh Elemér (szerk.): Számadás az Alaptörvényről: Tanulmányok a Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar oktatóinak tollából, Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó, Szeged, 2016, 31-40. pp.
27. Bobvos Pál- Hegyes Péter: A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai, Iusperitus Kiadó, Szeged, 2019, 14., 17., 20., 25., 26., 56. pp.
28. Bobvos Pál: A birtokrendezés szükségessége a gazdaságos és ésszerű mezőgazdasági termelés tükrében. FORVM Acta Juridica et Politica, Szeged, 1998, 4.,6-7., 8. pp.
29. Bobvos Pál: A földre vonatkozó egybefoglalt vételár alkalmazhatóságának kiterjesztése, In: Gellén Klára (szerk.): Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 3., Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2022, 23. p.
30. Bobvos Pál: A földre vonatkozó vételi jog a közjog fogságában, In: FORVM Acta Juridica et Politica - Ünnepi kötet Dr. Szabó Imre egyetemi tanár 70. születésnapjára, 2021, Szeged, 55-61., 56., 58 pp.
31. Bobvos Pál: A mezőgazdasági termelészövetkezeti tagok földbeviteli kötelezettsége, In: FORVM Acta Juridica et Politica, Szeged, 1990, 1-23. pp.
32. Bobvos Pál: A termőföld használatára alapított haszonélvezeti jog esete a büntetőjoggal, In: Acta Universitatis Szegediensis Acta Juridica et Politica: Ünnepi kötet Dr. Nagy Ferenc egyetemi tanár 70. születésnapjára, Szeged, 2018, 180-186. pp.
33. Bobvos Pál: Az aranykorona és a termőföld-érték, In: Acta Universitatis Szegediensis de Attila József Nominatae: Acta Oeconomica, Szeged, 1996., 78-79. pp.
34. Bodzási Balázs: Konferencia az állam gazdasági szerepvállalásáról, In: Jogtudományi Közlöny, 2020/1. szám, 50-52. pp.
35. Bukács Attila: A jegyző feladatai - hagyatéki eljárásban - a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolása érdekében, In: Jegyző, 2022/2. szám, 11-12. pp.
36. Burgerné Gimes Anna: Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban, In: Közgazdasági Szemle, 2003/50. szám, 819-832., 821. pp.
37. Burgerné Gimes Anna: Kisgazdaságok vagy nagygazdaságok? Mi is az az agrárintegráció? MTA Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Közgazdaság-tudományi Intézet, Budapest, 2017, 7. p.

38. Csák Csilla – Hornyák Zsófia – Olajos István: Az Alkotmánybíróság határozata a mezőgazdasági földek végintézkedés útján történő örökléséről, In: Jogesetek Magyarázata, 2018/1. szám, 5-19. pp.
39. Csák Csilla– Kocsis Bianka Enikő– Raisz Anikó: Vectors and indicators of agricultural policy and law from the point of view of the agricultural land structure, JAEL, 19/2015, 35-43.p; Burgerné Gimes Anna: Kisgazdaságok vagy nagygazdaságok? Mi is az az agrárintegráció? MTA Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Közgazdaság-tudományi Intézet, Budapest, 2017.
40. Csák Csilla: A termőföld tulajdoni és használati viszonyainak magyar szabályozása az Európai Unióhoz történő csatlakozást követően, In: Agrár- és Környezetjog, 2010/ 9. szám, 20-31., 25-26. pp.
41. Csendes Béla: Földbirtok-politika, hogyan? In: Gazdaság és Jog, 2002/3. szám, 22. p.
42. 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, Budapest, 2004, 50. p.
43. Dányi László: Az Áchim L. András utcai fiúk – Földtörvény- és tulajdoni kárpótlási törvény- viták a magyar Országgyűlésben, Pentaprint Kft., Békéscsaba, 2016, 9-38., 95-302. pp.
44. Dorémus, J.: Flurbereinigung in Frankreich, Flurbereinigung in Europa: Europäische Fachtagung Flurbereinigung, Németország,1988, Forrás: <https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Flurbereinigung+in+Frankreich.pdf/58f45ccf-242a-c9c3-94f5-7e23a9875f80?t=1510255282299> (Letöltés ideje: 2024.10.02.).
45. Drinóczi Tímea: A tulajdonhoz való alapjog értelmezésének eltérései a rendes bírósági és az alkotmánybírósági gyakorlatban: a bírói kezdeményezések és az alkotmányjogi panaszok tapasztalatai, MTA Law Working Papers, 2017/24.
46. Ember Alex: A föld, mint tulajdonolható és birtokolható speciális dolog: In: Iustum Aequum Salutare, 2016/3. szám, 86. p.
47. Fábrián József: Osztatlan közös tulajdon megszüntetése, In: Geodézia és Kartográfia, 2023/3. szám, 11-12. pp.
48. Farkas Csamangó Erika: Közttestületek az agráriumban, Acta Universitatis Szegediensis: Acta Juridica et Politica 70, 2007, 1-24. pp.
49. Fekete Kristóf Benedek - Varga Zoltán: A termőföldárak alapkérdései Magyarországon, In: Iustum Aequum Salutare, 2024/2. szám, 79-98. pp.

50. Fekete Kristóf Benedek: A haszonbérleti szerződések a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara szemszögéből, In: Jegyző, 2023/3. szám, 15-19. pp.
51. Flury, Walter: Flurbereinigung in der Schweiz, Flurbereinigung in Europa: Europäische Fachtagung Flurbereinigung, Németország, 1988, Forrás: <https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Flurbereinigung+in+der+Schweiz.pdf/e6d115da-2d34-d9ad-c21e-c10949621fb9?t=1510172830289> (Letöltés ideje: 2024.09.23.).
52. Fodor László – Bai Attila– Balogh Péter – Bujdos Ágnes – Czibere Ibolya – Gabnai Zoltán – Kovách Imre: Szabályozási problémák a precíziós gazdálkodás hazai helyzetének társadalomtudományi elemzése alapján, In: Miskolci Jogi Szemle. 2020/1. szám, 5-23. pp.
53. Fodor László: Kis hazai földjogi szemle 2010-ből, in: In: Csák Csilla (szerk.): Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 125. p.
54. Földi András – Hamza Gábor: A római jog története és intézményei, Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1996.
55. Görög Márta: A haszonbérleti szerződés, In: 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről kommentárja. Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft., Budapest, 2021, 1932. p.
56. Graham, Nicole: Lawscape - Property, Environment, Law, Routledge-Cavendish, 2011.
57. Grosschmid Béni: Fejezetek kötelmi jogunk köréből I. Budapest, Grill Károly Könyvkiadóvállalata, 1932, 403. p.
58. Grotius, Hugo: De jure belli ac pacis libri tres, fordította: Haraszti György, Pallass Stúdió – Attraktor Kft., Budapest, 1999, 178. p.
59. Győri Ágnes – Kovách Imre: A települési egyenlőtlenségek új dimenziója: a mezőgazdasági földhasználat-szerkezet, In: Tér és Társadalom, 2022/1. szám, 60. p.
60. Gyurán Ildikó: A felek pozíciója földforgalmi eljárásokban, In: Ingatlanjog, 2021/2. szám, 2-5. p.
61. Harmathy Attila: A tulajdonjog alkotmányos védelme, In: Jogtudományi Közlöny, 1989/5. szám, 217-228. pp.
62. Harmathy Attila: Jogpolitika - polgári jog, In: Magyar Jog, 2010/12. szám, 705-719. pp.
63. Hegyes Péter: A drónok használatának jogi kérdései az agrárium területén, In: Gellén Klára (szerk.): Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 2., Jurisperitus Kiadó, Szeged, 2020, 61-74. pp.

64. Hegyes Péter: A földforgalmi törvény a gyakorlatban – avagy az utolsó öt oldal, In: Gellén Kára (szerk.): *Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára Szeged, Iurisperitus Kiadó, 2017, 119-120., 120-121. pp.*
65. Hegyes Péter: Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből, In: Homoki-Nagy Mária: (szerk.): *FORVM Acta Juridica et Politica Publicationes Doctorandum Juridicorum, Szeged, 2009, 157-158. pp.*
66. Hegyes Péter: Legal Responses to the Challenges Facing the Young Agricultural Generation, *Journal of Agricultural and Environmental Law, 2022, 51-62. pp.*
67. Homoki-Nagy Mária: A rendi Magyarország magánjoga, In: Mezey Barna (szerk.): *Magyar jogtörténet, Osiris Kiadó, Budapest, 2007, 86-117. p.*
68. Homoki-Nagy Mária: Az 1795. évi magánjogi tervezetek, *JATE Press, Szeged, 2004, 93-96. és 121-125. pp.*
69. Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági föld mint természeti erőforrás, In: *Pro Publico Bono – Magyar Közigazgatás, 2017/4. szám, 192., 201. p.*
70. Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági földek jogutódlásának anyagi jogi kérdései, In: *Miskolci Jogi Szemle, 2017/2. szám, 124-136. pp.*
71. Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági földek öröklése, *Bíbor Kiadó, Miskolc, 2019, 124-164. pp.*
72. Hornyák Zsófia: A mezőgazdasági üzemre vonatkozó szabályok jogösszehasonlító elemzésben, *Agrár- és Környezetjog, 2018/ 24. szám.*
73. Hornyák Zsófia: Földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló törvény hatása a földöröklés szabályozására, In: Varga Zoltán (szerk.) *Jogi kihívások és válaszok a XXI. században 2., Miskolc, 2023, 76-86. pp.*
74. Horváth Attila: A magyar polgári magánjog történeti alapjai (1848-1945), In: Mezey Barna (szerk.): *Magyar jogtörténet, Osiris Kiadó, Budapest, 2007, 173-174., 174-175. p.*
75. Horváth Attila: Magánjogi jellegű jogintézmények az Árpád-házi királyok korában in: Mezey Barna (szerk.): *Magyar jogtörténet, Osiris Kiadó, Budapest, 2007, 81-83. p.*
76. Horváth Gergely: 'Gondnokság' — Az agrár-környezetjog funkciója és felépítése, In: *Jog-Állam-Politika: Jog- és Politikatudományi Folyóirat, 2012, 107-127. pp.*
77. Horváth József – Komarek Levente: A világ mezőgazdaságának fejlődési tendenciái, *Hódmezővásárhely, 2016, 134. p.*
78. ifj. Kubinyi Miklós: *Árva vára – történelmi tanulmány, Athenaeum Kiadó, Pest, 1872.*

79. Jakab András: A bírói jogértelmezés az Alaptörvény tükrében, In: Jogesetek Magyarázata, 2011/4. szám, 86 p.
80. Jany János: A mezopotámiai jog, In: Jakab András - Fekete Balázs (szerk.): Internetes Jogtudományi Enciklopédia, 2018 (Jogtörténet rovat, rovatszerkesztő: Komáromi László), Forrás: <http://ijoten.hu/szocikk/a-mezopotamiai-jog>
81. Jászai Tamás János: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére irányuló eljárás mint a birtokrendezés egyik eszköze, In: Gazdaság és Jog, 2019/10. szám, 1. p.
82. Jójárt László – Kurucz Mihály: Van megoldás. „Földtörvény – Üzemszabályozás”, Budapest, Barankovics István Alapítvány, 2008.
83. Jójárt László: A birtokrendezés múltja és kilátásai Magyarországon. In: Acta Universitatis Szegediensis: Acta Juridica et Politica, 1999, 159-166. pp.
84. Jójárt László: Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, In: Magyar Jog, 2001/9. szám, 513-526. pp.
85. Jójárt László: Bizalom a térképi határvonalakban, In: Magyar Jog, 2007/6. szám, 321. p.
86. Jójárt László: Tulajdonszerzési tilalmak és korlátozások termőföldre, és azok ellenőrzése, In: Magyar Jog, 2010/12. szám, 735-740. pp.
87. Kapronczai István: A földbirtok-politika lehetséges irányai (Az eddigi vita összefoglalása), In: Gazdálkodás, 2011/1. szám, 52-69. pp.
88. Kapronczai István: A földbirtok-politika választ igénylő kérdései, In: Gazdálkodás, 2010/ 2. szám, 191-201. pp.
89. Kerék Mihály: Földbirtokpolitika, Magyar Szemle Társaság, Budapest, 1934.
90. Kisfaludi András: Az elővásárlási jog néhány szabályozásra váró kérdése. Polgári Jogi Kodifikáció, 2003/5. szám, 10–18. pp.
91. Kisfaludi András: Mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás? In: Gazdaság és Jog, 2003/7-8. szám, 3-15. pp.
92. Kiss Tibor: A termőföld öröklésének új szabályai, In: Gazdaság és Jog, 2022/7-8. szám, 39-43. pp.
93. Kócs Dezsőné: Dánia mezőgazdasága, OMGK, Budapest, 1999.
94. Kolosváry Bálint: A tulajdon általános szabályai a Magyar Magánjogi Törvénykönyv javaslatában, Budapest, 1935, 393. p.
95. Korom Ágoston – Bokor Réka: Gondolatok az új tagállamok birtokpolitikájával kapcsolatban – transzparencia és egyenlő elbánás In: Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára, Szeged, 2017, 260-261., 259-267. pp.

96. Korom Ágoston: A birtokpolitika közösségi jogi problémái, In: *Gazdálkodás*, 2010/3. szám, 344-350. pp.
97. Korom Ágoston: A termőföldek külföldiek általi vásárlására vonatkozó »moratórium« lejártát követően milyen birtokpolitikát tesz lehetővé a közösségi jog, In: *Európai Jog*, 2009/6. szám, 7-16. pp.
98. Korom Ágoston: Speciális rendeltetésű földterületek mezőgazdasági területnek minősülnek-e? In: *JURA*, 2023/4. szám, 129. p.
99. Kovách Imre: Földhasználat és földtulajdon-szerkezet. In: Kolosi Tamás- Tóth István György (szerk.): *Társadalmi Riport*, TÁRKI, Budapest, 2018, 248. p.
100. Kovács András György: A közhitelességről, In: *Jogtudományi Közlöny*, 2021/11-12. szám, 531-537. pp.
101. Kovács László: Az elővásárlási és a vételi jog gyakorlására való kijelölés rejtelmes kérdései, In: *Céghírnök*, 2009/3. szám, 11-12. pp.
102. Kovács Péter: *Nemzetközi közjog*, Osiris Kiadó, Budapest, 2006, 165. p.
103. Kóváry E. Péter: *Ez az a föld ... Alföldi tájkép csata közben (1988-1994)*, Magyar Napló Kiadó, Budapest, 2001, 5-12. pp.
104. Kurucz Mihály: A kormány földügyi törvénycsomagjáról - Földforgalmi törvény c. előadás, GISopen Konferencia- 2015, forrás: https://www.youtube.com/watch?v=CT86xs4ug_g (Letöltés ideje: 2024.08.20.).
105. Kurucz Mihály: A magánjogi dogmatika alkalmazásának joggyakorlati jelentőségéhez: az elővásárlási jog gyakorlása és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedély szolgáltatásának ügyleti összefüggése, In: *Közjegyzők Közölnye*, 2007/11. szám., 3-14. pp.
106. Kurucz Mihály: A metafizikai elbirtoklás, mint telekkönyvi elbirtoklás sikertörténete és homályteremtő funkciója: a jóhiszemű jogszerző védelme vagy a tényleges birtokláshoz kötődő jogszerző elévülés, In: *Jogtudományi Közlöny*, 2008/11. szám, 533-543. pp.
107. Kurucz Mihály: A mezei leltár mint a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő befejezetlen termelés költségei érvényesítésének kérdései a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmának és használatának új közjogi korlátozási rendszerében, In: Gellén Klára (szerk.): *Honori et virtuti: Ünnepi tanulmányok Bobvos Pál 65. születésnapjára*. Szeged, 2017, 268-271. pp.

108. Kurucz Mihály: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység, a nyilvántartási jogok tömegvételi jóságtest kialakítása különös tekintettel az elővásárlási jogok tömegvételi problémájának kiküszöbölésére, in: Csák Csilla (szerk.): Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 151- 176. pp.
109. Kurucz Mihály: A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről, In: Acta ELTE, tom. XL, ann. 2003, 291-318. pp.
110. Kurucz Mihály: A telekkönyv, illetőleg az ingatlan-nyilvántartás valósággal egyezősége és viszonya a közhitelesség joghatásához, In: Közjegyzők Közlönye, 2004/1. szám, 3-12. pp.
111. Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás adatok, a térképi tartalom közhitelességének tartalma és annak problémája, In: Magyar Jog, 2008/2. szám, 82-91. pp.
112. Kurucz Mihály: Az ingatlan-nyilvántartás nyilvánosságának alapelve és problémája, In: Jogtudományi Közlöny, 2004/12. szám, 429. p.
113. Kurucz Mihály: Gondolatok a különös magyar földöröklési rendszerekről, In: Közjegyzők Közlönye, 2018/5. szám, 5-23., 8-9.,10., 12-13., 19., 23. pp.
114. Kurucz Mihály: Gondolatok a magyar földforgalmi törvény uniós feszültségpontjainak kérdéseiről, in: Szalma József (szerk.): A Magyar Tudomány Napja a Délvidéken 2014, Újvidék, Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, 2015, 130-131., 139., 148. p.
115. Kurucz Mihály: Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról, In: Gazdálkodás, 2012/ 2. szám, 118-136., 134., 136. pp.
116. Lenkovics Barnabás: A tulajdonszerzés-módok eredeti, illetve származékos jellege, In: Polgári Jogi Kodifikáció, 2003/3. szám, 14-29. pp.
117. Locke, John: Második értekezés a polgári kormányzatról, Polis Könyvkiadó, Kolozsvár, 1999, 57-74., 61. pp.
118. Marinkás György: Az Ember és Népek Jogainak Afrikai Bizottsága őslakos népekkel kapcsolatos joggyakorlata, különös tekintettel az Ogoni-ügyre, In: Pro Futuro, 2014/1. szám, 127-143. pp.
119. Márki Dávid- Szaniszló Réka: Közjogi fogalmak közérthetően, Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2020, 374-375. pp.
120. Menyhárd Attila: A dologi jog szabályozásának sarokpontjai a Polgári Törvénykönyvben, In: Jogtudományi Közlöny, 2013/11. szám, 517. p.

121. Menyhárd Attila: A közös tulajdon megszüntetése természetben, In: Gárdos Péter - Vékás Lajos (szerk.): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Wolters Kluwer, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás.
122. Menyhárd Attila: A tulajdon alkotmányos védelme, In: Polgári Jogi Kodifikáció, 2004/5-6. szám, HVG-Orac Lap-és Könyvkiadó Kft, 24-33. pp.
123. Menyhárd Attila: Észrevételek és javaslatok az új Polgári Törvénykönyv dologi jogi koncepciójának kiegészítéséhez, In: Polgári Jogi Kodifikáció, 2022/5–6. szám, 7., 15., 7-30. pp.
124. Menyhárd Attila: Közjog és magánjog határaitól, In: Faludi Gábor (szerk.): Liber amicorum – Ünnepi dolgozatok Gyertyánfy Péter tiszteletére, Budapest, 2008, 297-309. p.
125. Menyhárd Attila: közös tulajdon fogalma, In: Gárdos Péter - Vékás Lajos (szerk.): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Wolters Kluwer, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás.
126. Menyhárd Attila: Tulajdoni hányad elbirtoklása, In: n: Gárdos Péter, Vékás Lajos (szerk.): Nagykomentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Wolters Kluwer, 2024. évi Jogtár-formátumú kiadás.
127. Mezey Barna – Stipta István: A vármegyék és a kiváltságos kerületek in: Mezey Barna (szerk.): Magyar alkotmánytörténet, Osiris Kiadó, Budapest, 2003, 144-160. pp.
128. Mezey Barna: A birtokról és a birtoklásról a feudális-rendi magánjogban, In: Szalma József (szerk.): A magyar tudomány napja a Délvidéken 2014., Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2015, 20. p.
129. Mikó András: A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara szerepe a termőföld jóváhagyási eljárásban, In: Gazdaság és Jog, 2017/3. szám, 17-20. pp.
130. Mikó Zoltán: A birtokpolitika megvalósítását segítő nemzeti jogi eszközök, In: Gazdaság és Jog, 2014/7-8. szám, 39-46., 45-46. pp.
131. Mikó Zoltán: A föld használatához kapcsolódó vagyoni értékű jogok forgalmazásának várható hatásai a földügyi szabályozásra, In: Gazdaság és Jog, 2008/3. szám, 13-20. pp.
132. Mikó Zoltán: Új agrárjogi alapfogalmak: a mezőgazdasági termelő, a mezőgazdasági üzem, In: Gazdaság és Jog, 2004/12. szám, 21-24. pp.
133. Miskolczi Bodnár Péter: Kógencia és diszpozitivitás a szerződési jogban, In: Gazdaság és Jog, 2023/1-2. szám, 41-46. pp.

134. Molnár Imre – Jakab Éva: Római jog, 2015, Diligens Bt., Szeged, 179. p.
135. Molnár M. Eszter: Áchim L. András emlékezete, Mezőgazda Kiadó, Budapest, 1997.
136. Nagy Márton: A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának legújabb lehetőségei és gyakorlati sajátosságai, XXXVI. OTDK Állam- és Jogtudományi Szekciójában Agrár-és Környezetvédelmi Jogi Tagozaton I. helyezést elért pályamunka, 2022, 15-19. pp.
137. Nagy Márton: Tanulmány a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának új lehetőségéről, In: Miskolci Jogtudó, 2022/1. szám, 107. p.
138. Nochta Tibor: A magánjog és a közjog viszonyáról az új Ptk. alapján is, In: Jogtudományi Közlöny, 2016/10. szám, 481-490., 483. pp.
139. Novobáczky Iván: Az agrárium tegnap, ma, holnap, In: Gazdaság és Jog, 2012/7-8. szám, 38-43. pp.
140. Olajos István - Andréka Tamás: A földforgalmi jogalkotás és jogalkalmazás végrehajtása kapcsán felmerült jogi problémák elemzése, In: Magyar Jog, 2017/ 7-8. szám, 410- 424. pp.
141. Olajos István: A gazdasági fenntarthatósági szempontok a magyar agrárgazdaság fejlesztésére irányuló KAP stratégia terv közvetlen támogatásaiban, In: Veresné Somosi Mariann – Sikos T. Tamás (szerk.): A fenntarthatóság holisztikus megközelítésben, Akadémiai Kiadó, Budapest, 2024, 334-349. pp.
142. Olajos István: A közös tulajdonban álló földek használatának problémái - avagy a szocialista tulajdonjog, és annak földjogi leképeződése a jelenkori földhasználati viszonyokra, In: Miskolci Jogi Szemle, 2023/1. különszám, 88., 89-94. pp.
143. Olajos István: Át kell-e alakítani a mezőgazdasági cégeket? Avagy a családi gazdaságokra vonatkozó jogalkotás hatása a mezőgazdasági termelőszervezetekre, In: Miskolci Jogi Szemle, 2022, 56-75 pp.
144. Olajos István: Az elővásárlási és előhaszonbérleti jogok gyakorlásának szabályai, In: Szalma József (szerk.): A magyar tudomány napja a Délvidéken 2014., Vajdasági Magyar Tudományos Társaság, Újvidék, 2015, 227-236. pp.
145. Olajos István: Földjogi kiskaté – kérdés felelet a magyar földjog aktuális kérdéseiből, In: Miskolci Jogi Szemle, 2017/2. különszám, 413-415. pp.
146. Olajos István: Mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzése és hasznosítása, különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra, In: Agrár- és Környezetjog, 2017/23. szám, 109-112. pp.

147. Orlovits Zsolt: A bekebelezés új szabályai - Bírósági jogértelmezések a Földforgalmi törvény egyes rendelkezéseiről, In: Agrár Élet Magazin, 2021, 42-43. pp.
148. Orlovits Zsolt: A mezőgazdasági üzem fogalmának agrárjogi értelmezése, In: Gazdálkodás, 2008, 52, 4. p.
149. Oros Iván: A birtokszerkezet Magyarországon, In: Statisztikai Szemle, 2002/7. szám.
150. Osztovits András: Gondolatok az Európai Unió Bírósága szervezeti-hatásköri bővítésének lehetséges irányaihoz, In: Jogtudományi Közlöny, 2017/4. szám, 165-169. pp.
151. Pálfay Szilárd: Agrártámogatási jog a COVID19 nemzetközi humánjárvány idején In: Bándi Gyula – Pogácsás Anett (szerk.): Law in Times of Crisis - Jog válság idején, Pázmány Press, Budapest, 2023, 321-331. pp.
152. Pálfay Szilárd: Az agrártámogatások helye és szerepe a közösségi politikák és az agrárjog rendszerében, In: Bartkó Róbert (szerk.): Doktori Műhelytanulmányok 2023, Győr, 2023, 204-213. pp.
153. Pánovics Attila: A föld azé legyen, aki...?, In: JURA, 2015/2. szám, 218. p.
154. Papik Orsolya Bernadett: A mezőgazdasági földhaszonbérlet közjogi korlátozásának rendszere által kiváltott feszültségpontok, Budapest, 2023, eredményes műhelyvitan nyilvános védésre bocsátott doktori értekezés.
155. Papik Orsolya Bernadett: A mezőgazdasági haszonbérleti szerződés megszűnése, In: Menyhárd Attila- Varga István (szerk.): 350 éves az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kara: a jubileumi év konferenciasorozatának tanulmányai, ELTE Eötvös Kiadó, Budapest, 2018, 339-351., 350-351. pp.
156. Papik Orsolya: Az előhaszonbérleti jog a mezőgazdasági földhaszonbérleti szerződések körében, In: Ingtan jog 2021/1. szám.
157. Petrik Ferenc: A telekkönyvi jog alapelvei, a közhitelesség elve, In: Magyar Jog, 2003/5. szám, 257-264. pp.
158. Pólainé Szabadits Márta: Az ingatlanvagyon rendezése, nyilvántartása, AgroInform Kiadó és Nyomda Kft., Budapest, 81. p.
159. Popp József - Potori Norbert – Udovecz Gábor: Főbb mezőgazdasági ágazatok várható kilátásai az EU-csatlakozás után, Szaktudás Kiadó Ház, Budapest, 2005.
160. Prugberger Tamás - Olajos István: Termőföldbirtoklás, hasznosítás és forgalmazás a családi gazdaság elősegítésének új jogi szabályozása tükrében, In: Magyar Jog, 2002/5. szám, 286-294. pp.

161. Quadflieg, Friedrich: Flurbereinigung in der Bundesrepublik Deutschland, Flurbereinigung in Europa: Europäische Fachtagung Flurbereinigung, Németország, 1988, Forrás:
<https://www.oicrf.org/documents/40950/43224/Flurbereinigung+in+der+Bundesrepublik+Deutschland.pdf/d44ec96b-6fe9-11c6-d9c2-9fa519a5edc3?t=1510149891896>
(Letöltés ideje: 2024.09.12.).
162. Romány Pál: Földbirtok-politika és földtulajdon Magyarországon, In: Magyar Tudomány, 2005/1. szám, 100. p.
163. Ruszoly József: Európai jog- és alkotmánytörténelem, Pólay Elemér Alapítvány, Szeged, 2013, 115-135. pp.
164. Schweizer, Dieter: A modern mezőgazdasági üzemek fejlődésének jogi lehetőségei a piacgazdasági rendszerben, In: Magyar Jog, 2002/6. szám, 358-364. pp.
165. Sebess Dénes – Börcsök Andor: Magyarországi birtokrendezés, Pesti Könyvnyomda Részvénytársaság, Budapest, 1909.
166. Sebess Dénes: Magyar agrár-evolúciók, 1902–1932. 26 agrár tanulmány. Egyetemi Nyomda, Budapest, 1933, 22., 59., 60., 63., 115., 117., 269-280., 281., 325., 329. pp.
167. Seres Imre: A mezőgazdasági termelészövetkezeti tulajdonjog, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1968, 207. p.
168. Székely Csaba– Takácsné György Katalin: A mezőgazdasági üzem fogalmának változása, In: Gazdálkodás, 2012/2. szám, 181-185. pp.
169. Szilágyi Ede János – Kovács Bálint: Acquisition of Land Rights by Foreign Investors: An international investment law perspective In: Szilágyi Ede János (szerk.) Acquisition of Agricultural Lands: Cross-border Issues from a Central European Perspective, Miskolc, Magyarország, Budapest, Magyarország: Central European Academic Publishing, 2022, 55-75. pp.
170. Szilágyi János Ede – Szinek Csütörtöki Hajnalka: Egyes közép-európai országok nemzeti földjoga és az Európai Unió sajátosságai – összehasonlító elemzés, In: Publicationes Universitatis Miskolcensis Sectio Juridica Et Politica, Miskolc, 2023, 145-172. pp.
171. Szilágyi János Ede: A magyar földjogi szabályozás egyes sarkalatos kérdései, In: Miskolci Jogi Szemle, 2022/1. különszám, 402-411. pp.

172. Szilágyi János Ede: Az Egyesült Államok és szövetségi államainak mezőgazdasági földtulajdon szabályozása a határon átnyúló földszerzések viszonylatában, In: Miskolci Jogi Szemle, 2017, 568-577. pp.
173. Szilágyi János Ede: Az európai jog és a magyar földforgalmi földek forgalmának szabályozása, In: Agrár- és Környezetjog, 2017/23. szám, 171. p.
174. Szilágyi János Ede: Az új tagállamok csatlakozási szerződésai és a termőföldek tulajdonjogára vonatkozó nemzeti szabályozások, különösen a magyar jogi szabályozás, In: Agrár- és Környezetjog, 2010/9. szám, 48-49. pp.
175. Szilágyi János Ede: Mezőgazdasági földjog: soft law a soft law-ban - Avagy a FAO önkéntes iránymutatása megváltoztathatja az uniós jog értelmezési kereteit földforgalmi kérdésekben? In: Iustum Aequum Salutare, 2018/4. szám, 69-90. pp.
176. Szilágyi János Ede: Változások az agrárjog elméletében? In: Miskolci Jogi Szemle, 2016/1. szám, 31. p.
177. Szinay Attila –Andréka Tamás: Hungarian landmarket in the light of the new law, CEDR, 2019/1., 31. p.
178. Szinay Attila: Az Európai Unió Bíróságának a mezőgazdasági földekre bejegyzett haszonélvezeti jogok törlése ügyében hozott ítéletének áttekintése, In: Gazdaság és Jog, 2020/7-8. szám, 40-45. pp.
179. Szinay Attila: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésének új szabályairól, In: Gazdaság és Jog, 2022/7-8. szám, 26-27., 31., 34. pp.
180. Szinek Csütörtöki Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló törekvések, különös tekintettel a külföldi tőkét használó külföldi jogalanyokra, In: Miskolci Jogi Szemle, 2022/4. szám, 156-171. pp.
181. Szinek Csütörtöki Hajnalka: A szlovák mezőgazdasági földek öröklésére vonatkozó szabályok, In: Közjegyzők Közlönye, 2023/1., szám, 91-104. pp.
182. Szladits Károly: A magyar magánjog vázlatja I-II., Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1937, 296. p.
183. Tanka Endre: A birtokpolitika és a földjog stratégiai kihívásai uniós tagságunk első évtizedében, In: Gazdaság és Jog, 2005/1. szám, 3-11. pp.
184. Tanka Endre: A mezőgazdasági üzemek jogállásáról, In: Gazdaság és Jog, 2015/5. szám, 17-21. pp.
185. Tanka Endre: Álvita a tagállam földre fennálló önrendelkezésének közösségi jogalapjáról, In: Gazdálkodás, 2010/4. szám, 406-418. pp.

186. Tanka Endre: Az uniós tagállam területét alkotó föld tulajdonára és használatára érvényes közhatalmi szabályozás közösségi jogalapja, In: Európai Jog, 2010/5. szám, 27-33. pp.
187. Tanka Endre: Föld és elsajátítás – Sorskérdések földviszonyaink múltjában és jelenében, Budapest, 1999, 145-150., 194-204. pp.
188. Tanka Endre: Kitörési esély a magyar birtokpolitika zsákutcájából, In: Gazdálkodás, 2010/3. szám, 334-343. pp.
189. Tanka Endre: Korunk földkérdése, létünk a tét - Földrablások a világban és magyar földvédelem c. előadás, 2018, forrás: <https://www.youtube.com/watch?v=zvuR2eGnQ84> (Letöltés ideje: 2024.01.18.).
190. Tanka Endre: Megmaradásunk a föld, Kairosz Kiadó, Budapest, 2001, 34-35. pp.
191. Tanka Endre: Rendszerváltás a magyar birtokpolitikában, In: Csák Csilla (szerk.): Az európai földszabályozás aktuális kihívásai, Miskolc, Novotni Alapítvány, 2010, 283. p.
192. Tanka Endre: Van-e jogi akadály a állami tulajdonú földek eladásának? In: Gazdaság és Jog, 2015/12. szám, 21-25. pp.
193. Tanka Endre–Molnár Géza: Nem én kiáltok, a föld dübörög..., A nemzeti megmaradás programja a földről és a vizekről, Kairosz Kiadó, Budapest, 2011, 13., 16., 20-24. pp.
194. Tattay Levente: Földtulajdonszerzés az Európai Unióban, In: Gazdaság és Jog, 2015/3. szám., 24. p.
195. Téglási András: A tulajdonhoz való jog alkotmányos védelme, Doktori értekezés, Szeged, 2011.
196. Téglási András: Hogyan védi Alkotmányunk a mezőgazdasági termelők tulajdonhoz való jogát? Avagy alkotmányossági aggályok az új egységes mezőgazdasági támogatási rendszer bevezetése kapcsán, In: Agrár- Környezetjog, 2009/7. szám, 21. p.
197. Tikász Attila: Kötött tulajdoni formák egykor és ma, In: Közjegyzők Közlönye, 2004/5. szám, 3-12. pp.
198. Tóth Lajos: A nagybirtokrendszer megszüntetése és a földműves nép földhöz juttatása, In: Tóth Károly (szerk.): Agrárjogi tanulmányok, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, Szeged, 2005, 11-14. p.

199. Tóth Lajos: Agrárviszonyaink jogi szabályozása és átalakítása 1957-1967 között, In: Tóth Károly (szerk.): Agrárjogi tanulmányok, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2005, 33-50. pp.
200. Tóth Lajos: Földjogi viszonyaink rendezésének főbb dilemmái, In: Tóth Károly (szerk.): Agrárjogi tanulmányok, Szegedi Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar, 2005, 51-63. pp.
201. Valentényi-Szilágyi Bernadett: A földforgalmi rezsim kérdőjelei a bírósági joggyakorlat tükrében, In: Jegyző és Közigazgatás, 2017/4. szám, 24-25. pp.
202. Varga Zoltán: A földforgalmi törvények módosításának margójára - A helyi földbizottságokkal kapcsolatos változások, In: Magyar Jog, 2019/5. szám, 270-276. pp.
203. Varga Zoltán: A helyi földbizottságok előképei a magyar és külföldi jogban, In: Jogtudományi Közlöny, 2018/11. szám, 495-504. pp.
204. Varga Zoltán: A magyar földforgalmi szabályozás – alkotmányossági és uniós jogi keresttűzben, Doktori értekezés, Pécs, 2023.
205. Várnay Ernő – Papp Mónika: Az Európai Unió joga, Complex Kiadó, Budapest, 2010, 184-186. pp.
206. Vass János: A földtulajdoni és földhasználati viszonyaink alakulása 1848-1945. között, In: Domé Györgyné (szerk.): Agrárjog, Oktáv-Press, 1994, 10., 13-15. pp.
207. Vékás Lajos: A diszpozitív szabályozás elve és az elv kérdőjelei a gyakorlatban, In: Magyar Jog, 2018/7-8. szám, 389. p.
208. Vékás Lajos: A magánjog kihívásai - Történeti visszapillantás és mérleg, In: Magyar Jog, 2023/7-8. szám, 389., 389-399. pp.
209. Veress Emőd: Erdély jogtörténete, Forum Iuris, Kolozsvár, 2018, 246. p.
210. Világhy Miklós – Eörsi Gyula: Magyar polgári jog I., Tankönyvkiadó, Budapest, 1965, 350. p.
211. Wellmann György: Megtámadható-e feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén a vételi jogot engedő szerződés, illetve a vételi jog gyakorlása folytán létrejövő adásvétel?, In: Gazdaság és Jog, 2007/1. szám, 10-14. pp.
212. Yang, Bin – He, Jun: Global Land Grabbing: A Critical Review of Case Studies across the World, Land, 2021.
213. Zsohár András - Orosz Sándor: A társasági jog és a földjog egyes kérdései, In: Gazdaság és Jog, 2020/11-12. szám, 61-68. pp.

Interneten elérhető források:

1. 1555. évi augsburgi vallásbéke, Forrás: <https://mult-kor.hu/cuius-regio-eius-religio-csak-keveseknek-hozott-szabadsagot-az-augsburgi-vallasbeke-20170925> (Letöltés ideje: 2024.10.26.).
2. Forrás: <http://nak.hu/agazati-hirek/videkfejlesztes/161-gazdasagfejlesztes/100102-versenykepessegi-javulast-hozhat-az-osztatlan-kozos-foldek-rendezese> (Letöltés ideje: 2024.08.08.).
3. Forrás: http://www.foldhivatal.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=127&Itemid=128 (Letöltés ideje: 2024.08.20.).
4. Forrás: <https://agrarauktionen.de/faq-fragen-und-antworten/> (Letöltés ideje: 2024.10.14.).
5. Forrás: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/8756523/5-21032018-AP-EN.pdf/b1d0ffd3-f75b-40cc-b53f-f22f68d541df> (Letöltés ideje: 2024.08.19.).
6. Forrás: https://foldalap.am.gov.hu/birtokrendezesi_foosztaly (Letöltés ideje: 2024.07.05.).
7. Forrás: <https://foldalap.am.gov.hu/osztatlan> (Letöltés ideje: 2024.10.19.).
8. Forrás: <https://g7.hu/kozelet/20181116/a-gazdalkodok-ket-szazaleka-hasznalja-a-magyar-termofoldek-ketharmadat/> (Letöltés ideje: 2024.08.21.).
9. Forrás: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/007846/2014-10-15/> (Letöltés ideje: 2024.09.11.).
10. Forrás: <https://kormany.hu/dokumentumtar/ertekbecslesi-ajanlat> (Letöltés ideje: 2024.10.19.).
11. Forrás: <https://magyarmezogazdasag.hu/2020/05/25/felszamolnak-az-osztatlant-uj-foldertekesites-es-torvenyjavaslat> (Letöltés ideje: 2024.08.19.).
12. Forrás: <https://mek.oszk.hu/adatbazis/magyar-nyelv-ertelmezo-szotara/kereses.php?kereses=spekul%C3%A1ci%C3%B3> (Letöltés ideje: 2024.09.29.)
13. Forrás: https://unis.unvienna.org/unis/hu/topics/sustainable_development_goals.html (Letöltés ideje: 2024.09.25.).
14. Forrás: <https://www.arcanum.hu/hu/online-kiadvanyok/Lexikonok-a-magyar-nyelv-ertelmezo-szotara-1BE8B/k-359B8/kozepbirtokos-391E7/> (Letöltés ideje: 2024.10.23.).
15. Forrás: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2018-0279_HU.html (Letöltés ideje: 2024.10.28.).

16. Forrás: <https://www.gesetze-im-internet.de/flurbg/BJNR005910953.html> (Letöltés ideje: 2024.09.15.).
17. Forrás: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html> (Letöltés ideje: 2024.10.13.).
18. Forrás: <https://www.gesetze-im-internet.de/lanpg/DDNR006420990.html> (Letöltés ideje: 2024.10.13.).
19. Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/agraar/html/tab12_01.html (Letöltés ideje: 2024.08.21.).
20. Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/agrarium-2023-elozetes-adatok/index.html> (Letöltés ideje: 2024.08.20.).
21. Forrás: https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0069.html (Letöltés ideje: 2023.01.11.).
22. Forrás: <https://www.nak.hu/kiadvanyok/kiadvanyok/2645-valtozasok-a-foldforgalmi-szabalyozasban/file> (Letöltés ideje: 2023.12.10.).
23. Forrás: <https://www.oerok.gv.at/bodenstrategie> (Letöltés ideje: 2024.10.02.).
24. Forrás: <https://www.ohchr.org/en/human-rights/universal-declaration/translations/hungarian> (Letöltés ideje: 2024.10.30.).
25. Forrás: <https://www.oicrf.org/-/flurbereinigung-in-europa-europaische-fachtagung-flurbereinigung> (Letöltés ideje: 2024. 10.25.)
26. Forrás: <https://www.portfolio.hu/uzlet/20110709/miert-olcso-a-magyar-fold-151977> (Letöltés ideje: 2023.12.22.).
27. Forrás: <https://www.safer.fr/> (Letöltés ideje: 2024.09.30.).
28. Forrás: <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agraar/laendliche-neuordnung/zusammenlegung-flurbereinigung/> (Letöltés ideje: 2024.09.18.).
29. Forrás: <https://www.topagrar.com/management-und-politik/aus-dem-heft/teilungsversteigerung-9656882.html> (Letöltés ideje: 2024.10.14.).
30. Központi Statisztikai Hivatal: Agrárium 2016 (Gazdaság szerkezeti Összeírás), Budapest, 2016, Forrás: https://www.ksh.hu/agraarcenzusok_agrarium_2016 (Letöltés ideje: 2024.08.22.).
31. Központi Statisztikai Hivatal: Agrárium 2023, előzetes adatok (Gazdaság szerkezeti összeírás), Budapest, 2023, Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/agrarium-2023-elozetes-adatok/index.html> (Letöltés ideje: 2024.10.04.).

32. Központi Statisztikai Hivatal: Magyarország mezőgazdasága 2003. (Gazdaságszerkezeti Összeírás), Budapest, 2004, Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/pdf/gso_1.pdf (Letöltés ideje: 2024.08.11.).
33. Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/ac2020/foldtulajdon_foldberlet/index.html (Letöltés: 2024.01.10.)

Hivatkozott jogszabályok, jogesetek jegyzéke

Az Európai Unió Bíróságának hivatkozott döntései

1. C-206/19. számú ügy.
2. C-235/17. számú ügy.
3. C-302/97. számú ügy.
4. C-305/87. számú ügy.
5. C-343/21. számú ügy.
6. C-370/05. számú ügy.
7. C-423/98. számú ügy.
8. C-452/01. számú ügy.
9. C-52/16. és C-113/16. számú egyesített ügyek.
10. C-55/94. számú ügy.
11. C-55/94. számú ügy.

A magyar AB hivatkozott határozatai

1. 16/1991. (IV. 20.) AB határozat.
2. 17/2015. (VI. 5.) AB határozat.
3. 24/2017. (X. 10.) AB határozat.
4. 24/2023. (XII. 5.) AB határozat
5. 3125/2022. (III.23.) AB végzés.
6. 3127/2018. (IV. 9.) AB végzés.
7. 3140/2013. (VII. 2.) AB végzés.
8. 3214/2015. (XI. 10.) AB végzés.
9. 3224/2019. (X.11.) AB határozat.
10. 3255/2018. (VII. 17.) AB határozat.
11. 3298/2014. (XI. 11.) AB határozat.
12. 3441/2021. (X. 25.) AB végzés.
13. 35/1994. (VI. 24.) AB határozat
14. 3501/2022. (XII. 20.) AB végzés.
15. 64/1993. (XII.22.) AB határozat.

Hivatkozott magyar bírósági döntések

Kúriai határozatok:

1. 2094/2009. számú közigazgatási elvi határozat.
2. 2218/2010. számú polgári elvi határozat.
3. 2441/2011. számú közigazgatási elvi határozat.
4. 33/2014. számú közigazgatási elvi határozat.
5. BDT 2012.2611.
6. BDT2018. 3884.
7. BDT2019. 3978.
8. BDT2021. 4432.
9. BH 2006.12.423.
10. BH 2008.2.66.
11. BH 2011.5.153.
12. BH 2017.3.105.
13. BH 2018. 112.
14. BH 2018. 185.
15. BH 2019. 51.
16. BH 2020.7.207.
17. BH 2021.5.139.
18. BH 2022.12.338.
19. BH 2022.3.84.
20. BH 2024. 196.
21. BH 2024.5.122.
22. BH1991.105.
23. BH1996. 142.
24. BH2000. 245.
25. BH2003. 109.
26. BH2008. 318.
27. BH2009. 204.
28. BH2010. 269.
29. BH2011. 7.

30. BH2013. 342.
31. BH2015. 156.
32. BH2016. 157.
33. BH2018. 337.
34. BH2019. 243.
35. BH2019. 282.
36. BH2019. 45.
37. BH2020. 207.
38. BH2020. 251.
39. BH2020. 37.
40. BH2020. 89.
41. BH2021. 242.
42. BH2021. 346.
43. BH2021. 79.
44. BH2022. 22.
45. BH2022. 279.
46. BH2022. 55.
47. BH2023. 111.
48. BH2023. 112.
49. BH2023. 260.
50. BH2023. 83.
51. BH2024. 169.
52. EBH1999. 88.
53. EBH2018. K.14.
54. EBH2020. K.1.
55. KGD2014. 204.
56. KGD2017. 173.
57. KGD2018. 51.
58. KGD2019. 135.
59. PJD2019. 29.
60. PJD2019. 34.
61. PJD2020. 20.
62. XXV. számú Polgári Elvi Döntés

63. BDT1999. 5.
64. 2/2005. (VI. 15.) PK véleményy.
65. 3/2007. számú KPJE határozat
66. Kúria Kfv.IV.37.427/2008/6. számú határozata.
67. Kúria Kfv.III.38.211/2010/4. számú határozata.
68. Kúria Kfv.III.37.728/2011/4. számú határozata.
69. Kúria Kfv.37.829/2012/4. számú határozata.
70. Kúria Kfv.III.37.158/2012/6. számú határozata.
71. Kúria Kfv.III.37.166/2013/3.számú határozata.
72. 1/2014. Polgári jogegységi határozata.
73. Kúria Pfv. 20.458/2014/5. számú határozata.
74. Kúria Kfv. 37.991/2015/5. számú határozata.
75. Kúria Kfv.37.294/2015/5. számú határozata.
76. Kúria Kfv.II.37.471/2015/5. számú határozata.
77. Kúria Kfv.II.37.991/2015/5. számú határozata.
78. Kúria Kfv.III.37.232/2015/7. számú határozata.
79. Kúria Kfv.III.37.079/2015/8. számú határozata.
80. Kúria Kfv. 37.641/2016/4. számú határozata.
81. Kúria Kfv. 37.655/2016/5. számú határozata.
82. Kúria Kfv.37.784/2016/5. számú határozata.
83. 1/2017. (IX. 11.) PK véleményy.
84. Kúria Kfv.II.37.594/2017/4. számú határozata.
85. Kúria Kfv. 37.172/2017/5. számú határozata.
86. Kúria Kfv.IV.37.465/2017/5. számú határozata
87. Kúria Pfv. 21.583/2017/6. számú határozata.
88. Kúria Pfv. 21.488/2017/7. számú határozata
89. Kúria Pfv. 21.081/2017/9. számú határozata.
90. Kúria Kft. 37.013/2018/3. számú határozata.
91. Kúria Kfv.37.241/2018/5. számú határozata.
92. Kúria Kfv. 37.736/2018/8. számú határozata.
93. Kúria Kfv.38.085/2018/8. számú határozata.
94. Kúria Pfv.21.183/2018/10. számú határozata.
95. Kúria Kfv. 37.176/2018/12. számú határozata.

96. Kúria Pfv. 21.541/2018/12. számú határozata.
97. Kúria Pfv.21.024/2019/2. számú határozata.
98. Kúria Pfv.21.024/2019/2. számú határozat.
99. Kúria Kfv.37.482/2019/5. számú határozata.
100. Kúria Kfv. 35.141/2019/6. számú határozata.
101. BH2019. 9.
102. Kúria Kfv.III.37.778/2020/2. számú határozata.
103. Kúria Kfv.IV.37.960/2020/2. számú határozata.
104. Kúria Kfv. 37.704/2020/5. számú határozata.
105. Kúria Kfv.II.37.134/2020/5. számú határozata.
106. 1/2021. Közigazgatási-polgári jogegységi határozat
107. 2/2021. Közigazgatási jogegységi határozat.
108. Kúria Kfv. 37.772/2021/4. számú határozata.
109. Kúria Kfv.II.37.044/2021/6. számú határozata.
110. 7/2021. Polgári jogegységi határozat.
111. Kúria Kfv.III.37.355/2021/7. számú határozata.
112. IJD2022. 1.
113. Kúria Kfv. 37.636/2022/4. számú határozata.
114. 5/2022. Jogegységi határozat.
115. Kúria Kfv.III.37.183/2022/8. számú határozata.
116. PJD2022. 10.
117. Kúria Kfv.37.701/2022/12. számú határozata.
118. 2/2023. Jogegységi határozat.
119. Kúria Kfv. 37.574/2023/2. számú határozata.
120. Kúria Kfv. 37.410/2023/4. számú határozata.
121. Kúria Kfv. 37.538/2023/7. számú határozata.
122. Kúria Kfv. 37.777/2023/10. számú határozata
123. Kúria Kfv. 37.072/2024/5. számú határozata.
124. Kúria Kfv.37.195/2024/5. számú határozata.
125. 11/2024. Jogegységi határozat.
126. BH2024. 11.
127. Kúria Kfv. 37.069/2024/11. számú határozata.

További magyar bírósági döntések:

1. Balassagyarmati Törvényszék P. 20.137/2022/25. számú határozata.
2. Balassagyarmati Törvényszék P. 20.137/2022/25. számú határozata.
3. Budapest Környéki Törvényszék K. 700.068/2023/27. számú határozata.
4. Budapest Környéki Törvényszék K. 700.468/2023/11. számú határozata.
5. Budapest Környéki Törvényszék K. 702.253/2021/18. számú határozata.
6. Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.173/2016/8. számú határozata.
7. Debreceni Törvényszék K. 702.317/2023/10. számú határozata.
8. Győri Törvényszék K. 700.191/2023/7. számú határozata.
9. Győri Törvényszék K. 700.411/2023/10. számú határozata.
10. Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.632/2017/7. számú határozata.
11. Kiskunhalasi Járási Bíróság P.20.608/2011/32. számú határozata.
12. Miskolci Törvényszék K. 700.016/2023/20. számú határozata.
13. Miskolci Törvényszék K. 700.327/2023/13. számú határozata.
14. Miskolci Törvényszék K. 700.730/2023/11. számú határozata.
15. Miskolci Törvényszék K. 700.903/2023/11. számú határozata.
16. Nyíregyházi Törvényszék 4.Kf.21.449/2016/11. számú határozata.
17. Pécsi Törvényszék 5.K.700.127/2021/14. sz. számú határozata.
18. Pécsi Törvényszék 5.K.700.127/2021/14. számú határozata.
19. Szegedi Törvényszék 101.K.700.200/2022/8. számú határozata.
20. Szegedi Törvényszék 101.K.700.257/2022/9. számú határozata.
21. Szegedi Törvényszék 6.K.701.569/2021/12. számú határozata.
22. Szegedi Törvényszék K. 700.115/2024/11. számú határozata.
23. Szegedi Törvényszék K. 700.278/2023/8. számú határozata.
24. Szegedi Törvényszék K. 700.288/2023/17. számú határozata.
25. Szegedi Törvényszék K. 700.438/2023/7. számú határozata.
26. Szegedi Törvényszék K. 700.588/2023/28. számú határozata.
27. Szegedi Törvényszék K. 700.959/2023/18. számú határozata.
28. Szegedi Törvényszék K.701.535/2021/36. számú határozata.
29. Veszprémi Törvényszék K. 700.248/2022/8. számú határozata

Hivatkozott törvények, kormányrendeletek

Nemzetközi jogforrások

1. BGB.
2. Code Civil.
3. Code Rural.
4. Flurbereinigungsgesetz.
5. GrdstVG.
6. Landwirtschaftsanpassungsgesetz.

Magyar jogforrások

1. Magyarország Alaptörvénye.
2. 1875. évi VII. törvénycikk.
3. 1946. évi IX. törvény.
4. 1947. évi V. törvény.
5. 1967. évi IV. törvény.
6. 1985. évi 21. törvényerejű rendelet.
7. 1987. évi I. törvény.
8. 1991. évi XXV. törvény.
9. 1992. évi I. törvény.
10. 1992. évi II. törvény.
11. 1992. évi L. törvény.
12. 1993. évi II. törvény.
13. 1993. évi XXXI. törvény.
14. 1994. évi LV. törvény.
15. 1997. évi CXLI. törvény.
16. 2007. évi CXXIII. törvény.
17. 2007. évi CXXIX. törvény.
18. 2007. évi XVII. törvény.
19. 2012. évi C. törvény.
20. 2013. évi CCXII. törvény.
21. 2013. évi CXXII. törvény.
22. 2013. évi V. törvény.

23. 2017. évi I. törvény.
24. 2020. évi LXXI. törvény.
25. 2020. évi XL. törvény.
26. 2021. évi CXLV. törvény.
27. 2022. évi LXVII. törvény.
28. 2024. évi XIX. törvény.
29. 8000/1948. (VIII.13.) kormányrendelet.
30. 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet.
31. 63/2005. (IV.8.) kormányrendelet.
32. 356/2007. (XII. 23.) kormányrendelet.
33. 405/2012. (XII. 28.) kormányrendelet
34. 474/2013. (XII. 12.) kormányrendelet.
35. 374/2014. (XII.31.) kormányrendelet.
36. 175/2016. (VII. 1.) kormányrendelet.
37. 547/2020. (XII.2.) kormányrendelet.
38. 647/2020. (XII.23.) kormányrendelet.