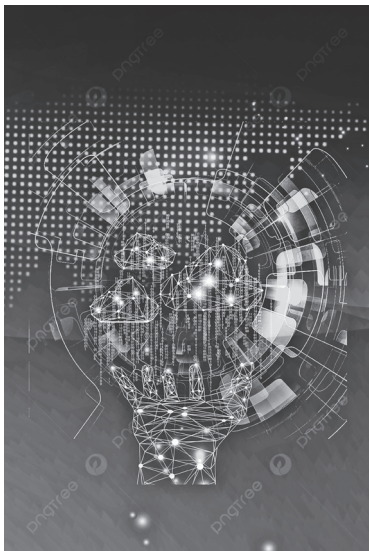


Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 3.

Lectiones Iuridicae
30



Forrás:

https://pngtree.com/freebackground/business-blue-technology-internet-big-data-data_964340.html

Készült a Szegedi Tudományegyetem
Állam- és Jogtudományi Kara
Üzleti Jogi Intézetében.

Intézetvezető:
Gellén Klára
egyetemi tanár

Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 3.

*Szerkesztette:
Gellén Klára*

Iurisperitus Kiadó
Szeged, 2022

Lectiones Iuridicae

Sorozatszerkesztő:

Balogh Elemér
egyetemi tanár

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| © Árvai Gergő, 2022 | © Horváth Gergely, 2022 |
| © Barna András, 2022 | © Kampler Béla, 2022 |
| © Bobvos Pál, 2022 | © Kókai-Kunné Szabó Ágnes, 2022 |
| © Cseh Tibor András, 2022 | © Molnár Szabolcs, 2022 |
| © Farkas Csamangó Erika, 2022 | © Németh Gabriella, 2022 |
| © Gellén Klára, 2022 | © Pánovics Attila, 2022 |
| © Gyenge Balázs, 2022 | © Szurovecz Zoltán, 2022 |
| © Hegyes Péter István, 2022 | © Varga Dóra, 2022 |
| © Herczeg Ágnes, 2022 | |

Műszaki szerkesztő:

Kovács Ildikó

Felelős kiadó:

Görög Márta dékán, a Pólay Elemér Alapítvány kuratóriumának elnöke

Készült az Innovariant Kft.-ben

Felelős vezető: Drágán György

ISSN 2062-5588

ISBN 978-615-6268-29-7

TARTALOM

Gellén Klára: Előszó 7

I. AGRÁRJOG

Árvai Gergő: Az osztatlan közös földtulajdon felszámolására irányuló jogalkotói törekvések 11

Bobvos Pál: A földre vonatkozó egybefoglalt vételár alkalmazhatóságának kiterjesztése. 23

Cseh Tibor András – Kókai-Kunné Szabó Ágnes: Az új uniós agrárpolitika kihívásai és az innovációs stratégia 35

II. KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS ENERGIAJOG

Molnár Szabolcs: A körforgásos gazdaság, avagy a kiút a válságból? 47

Farkas Csamangó Erika: Kutatások a (zöld) hidrogén szabályozási környezetében . . . 65

Pánovics Attila: Az éghajlatváltozással kapcsolatos szempontok integrálása az európai zöld megállapodás végrehajtása során 71

Szurovecz Zoltán: Zajártalom elleni védelem helye az alapjogok rendszerében 83

III. ÉLELMISZERJOG

Hegyes Péter István: A bázishely szerepe a food truck vendéglátásban. 95

Horváth Gergely: Az élelmiszerbiztonság és az elővigyázatosság összefüggései . . . 109

IV. KOMMUNIKÁCIÓ ÉS DIGITALIZÁCIÓ

Gellén Klára: A televíziós reklámtól az online kereskedelmi kommunikációig – az uniós médiapolitika reklámszabályozásának nyomában. 125

Németh Gabriella: Az internetes kommunikáció kihívásai a jogbiztonság magánjogi dimenziójában 139

V. PÉNZÜGYI JOG

Barna András Péter: Az uniós szabadságok és a tagállami szuverenitás kapcsolata a hitelintézeti fióktelepek szabályozása kapcsán. 149

Gyenge Balázs: Adózás a XXI. század hajnalán – a digitális korszak kezdete 163

Herczeg Ágnes: Kutatás, fejlesztés és innováció a közpénzek hatékony elköltése tükrében 187

Kamplér Béla: Néhány gondolat a 2015-től lehetővé tett települési adóztatásról . . . 199

Varga Dóra: A digitális szolgáltatások adóztatásának elméleti és gyakorlati kihívásai 213

AZ OSZTATLAN KÖZÖS FÖLDTULAJDON FELSZÁMOLÁSÁRA IRÁNYULÓ JOGALKOTÓI TÖREKVVÉSEK

1. Bevezető gondolatok

Az osztatlan közös földtulajdon jogintézménye, valamint az abból eredeztethető jogi problémák a rendszerváltozás óta megoldatlan anomáliát jelentenek mind a magyar agrárium, mind az érintett jogalkalmazói kör számára. Ezt a hazai jogalkotó hamar felismerte, ezért régóta fennálló célkitűzésének tekinthető az osztatlan közös földtulajdon megszüntetése, illetve felszámolása. Az elmúlt három évtizedben több jogszabály is született a *részarány földkiadás*¹ során keletkezett közös tulajdon megszüntetését érintően, azonban ezek nem tudták érdemileg megvalósítani az elérni kívánt célt. A kormány az agrárium versenyképességének javítása érdekében, amelynek alapvető feltétele a tiszta, átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása valamennyi állami és magántulajdonú föld tekintetében,² összetett szabályozás megalkotására tett kísérletet a közelmúltban. Ennek eredményeként 2021. január 1. napján lépett hatályba a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Foktftv.), valamint a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) kormányrendelet (a továbbiakban: Vhr.). Ezen szabályozás új lehetőségeket kínál az egyes tulajdonosi kényszerközösség megszüntetésére, amennyiben ez az érintett tulajdonostársaknak szándékában áll, valamint a földtulajdoni viszonyok átláthatósága érdekében az állami beavatkozás útját is kijelöli. Az osztatlan közös földtulajdon jogintézményéhez számos gyakorlati probléma kapcsolódik, amelyek nem csupán a földtulajdonosok és a földhasználók számára jelentenek túlzott adminisztratív terhet, hanem a közigazgatás számára is. A jogtudomány szempontjából vizsgálva a legkomolyabb anomáliát az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége, nevezetesen a közhitelesség alapelvének sérelme jelenti. Jelen tanulmány célja, hogy bemutassa az osztatlan közös földtulajdon egyes attribútumait, valamint az abból fakadó egyes jogi problémaköröket, továbbá megvizsgálja azon jogalkotói lépéseket, amelyek a jogintézmény megszüntetésére, illetve felszámolására vonatkozóan születtek. További cél, hogy a jelenleg hatályos szabályozás egyes gyenge pontjai, esetleges hiányosságai is kiemelését kapjanak.

¹ 63/2005. (IV.8.) kormányrendelet, 405/2012. (XII.28.) kormányrendelet, 374/2014. (XII.31.) kormányrendelet.

² 2020. évi LXXI. törvény indokolása.

1.1. Az osztatlan közös földtulajdon természete

A hatályos magyar szabályozás szerinti osztatlan közös földtulajdonként aposztrófált jogintézmény kapcsán három fogalmi elemet szükséges vizsgálni, ezek a közös tulajdon, a föld és az osztatlan jelleg. A kiindulási alapot a közös tulajdon (*condominium*³) képezi, amelynek meghatározása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Polgári Törvénykönyv) szerint az alábbi: „*A dologon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillettehet. Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.*”⁴

A föld, illetőleg a földtulajdon értelmezése kapcsán a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezéseit kell segítségül hívni. Jelen tanulmány keretei között az osztatlan közös földtulajdon megjelölés alatt azon mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészleteket kell értelmezni, amelyekre kiterjed a Földforgalmi törvény tárgyi hatálya.⁵

Ezen két fogalmi elemet összekötve fontos rögzíteni, hogy a tulajdonközösség ezen formája némileg speciálisnak tekinthető a tulajdonostársak egymás közötti személyi viszonyaiból adódóan. Andréka Tamás *tulajdonosi kényszerközösségként* aposztrófolta ezen attribútumot, 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.*”⁶

A harmadik fogalmi elemet az osztatlan jelleg jelenti. Külön értelmezést amiatt érdemel, mert bizonyos tekintetben axióma a közös tulajdonnal összefüggésben. Az osztatlanság ténye a közös tulajdonból fakadó szükségképpeni fogalmi elem, hiszen a polgári jog szabályaiból egyértelműen következik, hogy a tulajdonostársak az adott dolgot osztatlanul tulajdonolják, eszmei hányadaiknak megfelelő mértékben. Ha a dolgot megosztanák az adott személyeket megillető eszmei hányadoknak megfelelően, úgy önálló dolgok jönnének létre, amelyek egy-egy személy különálló és kizárólagos tulajdonát képeznék, innentől pedig nem beszélhetnénk közös tulajdonról. Világhy Miklós gondolatait idézve, közös tulajdon esetén: „*... A tulajdonostársak tulajdonjoga egyenmű, 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 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.*”⁷ Mindezek alapján kérdésként

³ MOLNÁR Imre – JAKAB Éva: *Római jog*. Diligens Bt., Szeged, 2015. p. 179.

⁴ 2013. évi V. törvény 5:73. §.

⁵ 2013. évi CXXII. törvény 2–4/A. §§.

⁶ ANDRÉKA Tamás: *A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról*. Előadás a „Hatalmas birtokrendezés jön a magyar földeken” című konferencián, Portfolio Agrár Klub, 2021. február 18.

⁷ VILÁGHY Miklós – EÖRSI Gyula: *Magyar polgári jog I*. Tankönyvkiadó, Budapest, 1965. p. 350.

merül fel, hogy miért jelenik meg ezen minőségjelző a földtulajdonosi kényszerközösségek vonatkozásában? A jogalkotó a rendszerváltozás óta számos földjogi tárgyú jogszabályban alkalmazta az osztatlan jelzőt,⁸ így az szükségképpen a jogalkalmazásban, valamint az általános köztudatban is gyökeret vert. Mindezek alapján az osztatlan kifejezés használata indokolt lehet a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészek esetén.

1.2. „Osztatlan közös” – a számok tükrében

A vizsgált jogintézményből eredő kérdések országos jelentőségét számadatokkal szeretném alátámasztani. Hazánk földrajzi adottságainak köszönhetően az államterülethez viszonyítottan jelentős termőföldalappal rendelkezik. Tanka Endre munkássága nyomán rögzítendő, hogy „...*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 ...*”⁹

A konkrét számadatok vizsgálatához az osztatlan közös földtulajdon keletkezéséhez kell visszanyúlni, nevezetesen a rendszerváltozást követő időszakig, amikor kárpótlás céljára 2,3 millió hektárt jelöltek ki, kb. 700 ezer fő számára (átlagosan 0,46 hektár/fő mértékben), továbbá részarány-kiadás céljára pedig 3,4 millió hektár szolgált, amelyet kb. 2 millió fő között osztottak szét (átlagosan 1,7 hektár/fő mértékben).¹⁰ Mindebből következik, hogy a rendszerváltozást követő tulajdoni viszonyok átalakulása eredményeként megközelítőleg 2,7 millió fő jutott földtulajdonhoz, akik a teljes magyar termőföldalap kb. 67 %-át (összesen mintegy 5,7 millió hektárt) kaptak.

Kiemelendő, hogy az egy főre eső juttatás mértéke alacsony volt, így a magyar birtokstruktúra felaprózódott. A rendszerváltozás óta eltelt három évtized, amely alatt számos földforgalmi folyamat lezajlott. Az osztatlan közös földtulajdon szempontjából lényeges, hogy az idő múlása szükségképpen generációváltásokkal járt. Mivel hazánkban nem voltak és jelenleg sincsenek speciális agráröröklési szabályok,¹¹ így a törvényes öröklés rendje szerint zajlott a hagyaték átszállása. Ez egy-egy osztatlan közös tulajdonban lévő föld esetén azt jelentette, hogy a földtulajdonosok létszáma növekedett, az őket megillető eszmei hányadok pedig csökkentek.

Mindebből adódik, hogy a már kialakult, illetve kialakuló osztatlan közös földtulajdonnak két tipikus kútfője van. Az egyik esetkör a részarány-tulajdon kiadásához köthető, amikor bizonytalan jogalkotói rendelkezések alapján kapta meg egy meghatározott személyi kör az őt megillető termőföldjuttatást, más személyekkel tulajdonosi kényszerközösségbe kerülve, egy adott helyrajzi számon belül. A földkiadással történő tulajdonszerzés esetén

⁸ Például: 1993. évi II. törvény, 2013. évi CCXII. törvény, 2020. évi LXXI. törvény.

⁹ TANKA Endre – MOLNÁR Géza: *Nem én kiáltok, a föld dübörög ... A nemzeti megmaradás programja a földről és a vizekről.* Kairosz Kiadó, Budapest, 2011. p. 13.

¹⁰ BOBVOS Pál – HEGYES Péter: *A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai.* Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2019. p. 26.

¹¹ HORNYÁK Zsófia: *A mezőgazdasági földek öröklése.* PhD értekezés, Miskolc, 2018. pp. 203–220.

„... kiemelendő, hogy a részarány-tulajdonosoknak a törvény nem biztosított alanyi jogot arra, hogy a korábbi, a szövetkezet használatába került földjét kapja vissza.”¹² Amely földrészletek vonatkozásában senki nem jelentett be földkiadási igényt, úgy azon területek több földkiadásra jogosult személy (vagy azok örököseinek) közös tulajdonába kerültek. Az Agrárminisztérium számadatai szerint jelenleg a részarány-kiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonban lévő földrészletek száma majdnem 300 ezer, amely közel 1,5 millió fő tulajdonostársat érint.¹³

Az osztatlan közös földtulajdon létrejöttének másik, kétségkívül legjelentősebb forrása a törvényes öröklés. Az Agrárminisztérium számadataira támaszkodva: jelenleg közel 700 ezer földrészlet van Magyarországon, kb. 2,5 millió fő tulajdonostársat érintve, amely öröklés eredményeként nyerte el a mostani, közös tulajdoni jellegét.¹⁴ Az öröklés kérdéskörére koncentrálni megállapítható, hogy az jellemzően nem végintézkedés útján, hanem a törvényes öröklés általános rendje¹⁵ szerint történt és történik hazánkban földtulajdon esetén.

A vizsgált témakör szempontjából elenyésző mértékben, de további keletkezési formák is léteznek, példaként szolgálhat a házastársi vagyontöredék vagy ha két földműves közösen vásárol meg egy ingatlant. (Ezutóbbi esetkör gyakorlati kiskapuja lehet az elővásárlási jogok rendszerének.) Mindazonáltal rögzítendő, hogy az egyéb jogcímek szerint létrejött közös tulajdoni esetekhez tipikusan nem kapcsolódnak a továbbiakban kifejtett problémák.

A magyar birtokstruktúra számos változáson ment keresztül az elmúlt évtizedekben, így célszerű bemutatni, hogy az osztatlan közös földtulajdon kiterjedése és tulajdonosi struktúrája miként áll a közelmúlt számadatai tekintetében. A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2019. évi adatai szerint megközelítőleg 2,5 millió hektár terület volt osztatlan közös tulajdonban, amely több, mint 1 millió ingatlant érintett (tehát önálló helyrajzi szám alatti területet), az összesített tulajdonosi létszám pedig 4,6 millió fő volt. További megdöbbentő számadatként szeretném rögzíteni, hogy létezik olyan 8,5 hektár nagyságú földrészlet, amelynek 1600 tulajdonosa van, továbbá található olyan ingatlan is, amelyben az 1 főt az eszmei hányadai szerint ténylegesen megillető területnagyság kevesebb, mint 0,5 négyzetméter.¹⁶

Az említett számadatokkal mellett kiemelten rögzítendő, hogy a KSH adatai szerint 2019-ben Magyarországon kb. 211 ezer fő foglalkozott mezőgazdasággal, erdőgazdasággal vagy halászáttal.¹⁷ Mindebből egyértelműen következik, hogy Magyarországon a földtulajdon és a földhasználat személyi köre élesen elválik egymástól.

¹² BOBVOS–HEGYES, 2019. p. 25.

¹³ ANDRÉKA, 2021.

¹⁴ ANDRÉKA, 2021.

¹⁵ 2013. évi V. törvény 7:55–66. §§.

¹⁶ Forrás: <http://nak.hu/agazati-hirek/vidékfejlesztés/161-gazdasagfejlesztés/100102-versenykepessegi-javulast-hozhat-az-osztatlan-kozos-foldek-rendezese> (2021.11.17.).

¹⁷ Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/agrar/html/tab11_1_2.html (2021.11.17.).

2. Problémák

Az osztatlan közös tulajdonban álló földterületek jogi státuszából számos probléma fakad. Jelen tanulmány keretei között csupán a legjelentősebbeket szeretném kiemelni annak bemutatása érdekében, hogy miért is célja a jogalkotónak a jogintézmény felszámolása, illetve megszüntetése.

Elsődleges problémaként szeretném megjelölni az ingatlan-nyilvántartás rendezetlenségét, amely egyben a *közhitelesség*¹⁸ elvének közvetlen sérelmét is jelenti. Ennek kialakulása egyrészt az ingatlan-nyilvántartás gépi adatfeldolgozással történő átállásához,¹⁹ másrészt a generációváltásokkal járó öröklési folyamatokhoz köthető. Utóbbi kapcsán kiemelendő, hogy gyakran hiányos/hibás hagyatéki vagyonelemtár mellett kerültek lefolytatásra a földtulajdon érintő hagyatéki eljárások, jellemzően az ingatlan-nyilvántartás digitalizálását megelőző időszakokban. Sok esetben ezekről a tulajdoni illetőségekről maguk az örökösök, sőt gyakran az örökhagyók sem tudtak. Az elaprózódott birtokstruktúrából adódóan ezek jellemzően apró tulajdoni illetőségeket képeztek, valamint a rendszerváltozáskori alacsony termőföldárak miatt a forgalmi értékük is csekély volt. Tekintettel arra, hogy a magyar öröklési jog az ipso iure öröklés elvét követi, ha nem is szerepelt a hagyatéki vagyonelemtárban az a bizonyos, korábban az örökhagyó tulajdonát képező eszmei hányad, a törvényes örökösök azt megörökölték (vagy az szükségképpen az államra szállt), akik ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosok lettek (ideértve akár az államot is). Amennyiben ezek az örökösök később maguk is örökhagyókká váltak anélkül, hogy tulajdonjogukat bármikor is bejegyezték volna az ingatlan-nyilvántartásba, úgy az eszmei hányadaik több (törvényes) örökös esetén még tovább aprózódtak, végül a jelenlegi tulajdonosok felderítése szinte lehetetlen feladattá vált... E körben külön kiemelés érdemel a 120 évnél régebben született, az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő személyek esete, az ő felkutatásukat az ingatlanügyi hatóság hivatalból kezdte meg 2021-ben.²⁰

A probléma mértékét ismét egy számadattal szeretném szemléltetni: a Nemzeti Agrár-gazdasági Kamara említett statisztikája szerint (hasonlóképp az Agrárminisztérium által közzétett adatokhoz) országos szinten 4,6 millió tulajdonostárs lehet érintett az osztatlan közös földtulajdon ügyében, más forrás²¹ ezzel szemben csupán 3,5 millió főről értekezik. Az eltérő számadatok háttérében az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége áll.

Az osztatlan közös földtulajdon esetén érzékeny kérdés a földhasználat. A földhasználati jog önálló dologi jogi jogosultság,²² amely alapesetben a tulajdonost illeti, ezt egy önálló, közhiteles nyilvántartás, a földhasználati nyilvántartás²³ kérelem útján²⁴ hivatott biztosítani. Fontos kiemelni, hogy az osztatlan közös tulajdon képező termőföldek esetében a

¹⁸ 1997. évi CXLI. törvény 5. §.

¹⁹ CSÜRI Éva Katalin – DARÁK Péter – HIDASI Gábor – KOVÁCS László – ZÁMBÓ Tamás: *Az ingatlan jogi kézikönyve. Az ingatlan a polgári jogban.* KJK–Kerszöv Jogi és Üzleti Kiadó, Budapest, 2004. p. 50.

²⁰ 2020. évi LXXI. törvény 22. § (2) bekezdés.

²¹ <https://magyarmezogazdasag.hu/2020/05/25/felszamolnak-az-osztatlant-uj-foldertekesites-es-torvenyjavaslat> (2020.11.11.).

²² 2218/2010. polgári elvi határozat.

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

²⁴ 2094/2009. számú közigazgatási elvi határozat.

földhasználati nyilvántartás – ahogyan az ingatlan-nyilvántartás is – gyakran rendezetlen. Egyik esetkör lehet, ha nincs jogszerű földhasználó,²⁵ annak hiányában pedig az adott ingatlan parlagon maradhat ... Mindez a termőföldvédelem témakörét is érinti, nevezetesen a földhasznosítási kötelezettség²⁶ teljesítésének elmaradásával. Másik esetkör lehet, ha a tulajdonostársak közül néhányan ismeretlenek, ilyenkor összetett kérdés, hogy miként alakul a földhasználat. A használat speciális szabályai a Polgári Törvénykönyvben rögzített, a közös tulajdon birtoklására és használatára vonatkozó alapokon²⁷ nyugodnak, de a részletszabályokat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) X. fejezete rögzíti.

A speciális szabályozás alapja, hogy „a tulajdonostársak mindegyike jogosult a közös tulajdonban álló föld területéből a saját tulajdoni hányadának megfelelő terület használatára.”²⁸ A jogszerű használat érdekében a tulajdonostársaknak használati megosztásról szóló megállapodást kell kötniük, adott esetben az ismeretlen tulajdonostársak megléte mellett is. Az öröklésgogi kérdésekre visszautalva, az ipso iure öröklés elvéből fakadóan uratlan hagyatékra nem beszélhetünk a magyar jogrendszerben, tehát a vonatkozó eszmei hányadnak biztosan van tulajdonosa, csak ő ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, személye nem beazonosítható. Ezt a problémát a jogalkotó is észlelte a használati szabályok megalkotásakor, ezért egy törvényi fikciót állított fel. Meghatározott személyek esetén, akik számára a használati megosztásról szóló ajánlatot vagy a tervezett megállapodást a törvény által nevesített esetkörök miatt nem lehet közölni, a használati megosztáshoz való hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.²⁹ Ennek alkotmányosságai kérdéseit már az Alkotmánybíróság is vizsgálta.³⁰

A földhasználat kapcsán szeretném továbbá kifejteni, hogy az osztatlan közös tulajdoni jelleg bizonytalanná teheti a gazdálkodást. Amennyiben a tulajdonostársak a korábbtól eltérő, új használati megosztásról szóló megállapodást kötnek, úgy előfordulhat, hogy egy gazdálkodó az adott ingatlanon belül olyan területre használatára lesz jogosult, amelyet korábban más használt. Függetlenül attól, hogy a korábbi használó milyen gazdálkodást folytatott (pl.: elvégzett talajmunkák minősége, kijuttatott hatóanyagok mennyisége, stb.), az új megállapodásnak lehet nyertesei és vesztese. Mindez arra sarkallhatja az egyes tulajdonostársakat, hogy óvakodjanak a nagyértékű ráfordításoktól, hiszen egy új megállapodás esetén annak gyümölcseit más tulajdonostárs szedheti.

Számos anomália merülhet fel az adásvétel kapcsán osztatlan közös tulajdonban álló termőfölddeknél. Ezek jelentős része a tulajdonostársakat megillető elővásárlási joghoz kapcsolódik.³¹ További probléma – visszautalva az 1.2. pont alatt leírtakra- a csekély tulajdoni hányadok esete, ugyanis gyakori jelenség, hogy egy-egy tulajdonostársat eszmei hányadai alapján néhány tíz vagy száz négyzetméter földterület illet. Eladói oldalról logikus

²⁵ 33/2014. számú közigazgatási elvi határozat.

²⁶ 2007. évi CXXIX. törvény 5. §.

²⁷ 2013. évi V. törvény 5:74. §.

²⁸ 2013. évi CCXII. törvény 70. § (1) bekezdés.

²⁹ 2013. évi CCXII. törvény 71. §. (3)–(4) bekezdések.

³⁰ 3255/2018. (VII.17.) AB határozat.

³¹ Kúria Kfv.37.429/2016., Kfv. 37.232/2015., Kfv. 37.349/2015. számú döntések.

döntés lehet az értékesítés, azonban a vevő szemszögéből ez nem feltétlenül kínálkozik rentábilis ügyletnek. A szerződéskötéshez kapcsolódó költségek (pl.: ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj, stb.) magasabbak lehetnek, mint a vételár. További elméleti kérdések jelentkeznek, ha a megvásárolni kívánt eszmei hányad tulajdonosa ismeretlen, eredően az ingatlan-nyilvántartás rendezetlenségéből. Ehhez szorosan kapcsolódik a 4. pontban foglaltak szerint a bekebelezés jogintézménye.

Végezetül a problémák – korántsem taxatív- sorát az adminisztratív jellegű terhek említésével zárnam. A teljesség igénye nélkül rögzítendő, hogy mind a gazdálkodók, mind a közigazgatási apparátus számára többletfeladatot jelenthet az osztatlan közös tulajdonban álló területeken való gazdálkodás mintsem, ha az kizárólagos saját tulajdonú ingatlanon folya.

3. A korábbi jogalkotói lépések

A jogalkotó felismerve az osztatlan közös földtulajdonból fakadó problémákat több ízben is próbálkozott annak felszámolásával, illetve megszüntetésével. Ezen a ponton szeretnék rámutatni arra, hogy véleményem szerint a felszámolás és megszüntetés nem szinonim fogalmak. Értelmezésem szerint a két kifejezés jelentéstartamában érdemi különbség húzódik: megszüntetés esetén a jogalkotónak arra kell törekednie, hogy az osztatlan 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 az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok száma/ az érintett terület/ érintett tulajdonosok száma csökken, azonban a teljes kigyomlálásra nincs reális eshetőség. Ezt részben más polgári jogi szabályok (pl.: törvényes öröklés, házassági vagyonszövetség, egy adásvétel esetén több személy a vevői pozícióban, stb.), másrészt pedig maga a Fokfttv. rendelkezései is biztosítják 2021-től. Erről részletesebben a 4. pontban foglaltak értekeznek.

A korábbi jogalkotói lépések elemzését a részarány-tulajdon kiadás következtében létrejött közös tulajdonok esetkörére vonatkozó kormányrendeleteken³² keresztül szeretném bemutatni. Ezen jogszabályok lehetőséget teremtettek arra, hogy az egyes tulajdonostársak kiváljanak a tulajdonosi kényszerközösségből. Amennyiben valamely tulajdonostárs kérelmezte a megszüntetést, az a gyakorlatban az ingatlan természetbeni megosztását eredményezte. A kérelmező voltaképpen „kivitte” a nagy közösből a tulajdoni hányadainak megfelelő földrészletet, kizárólagos tulajdonként. A „bent maradó” többi tulajdonostárs eszmei hányada az egészhez viszonyítottan növekedett, azonban ez értelemszerűen a lecsökkentett területű ingatlanra vonatkozott. Akik nem nyújtottak be kérelmet, maradtak a tulajdonosi kényszerközösségben. Mindennek eredményeként az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok száma nem csökkent, ha csak nem kérelmezte az összes (vagy egyetlen személy kivételével az összes) tulajdonostárs azt. Voltaképpen a megszüntetés nem valósult meg, csupán az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok területének és tulajdonostársak számának csökkenése, azonban ez is pozitív eredményként értékelendő.

³² 63/2005. (IV.8.) kormányrendelet, 405/2012. (XII.28.) kormányrendelet, 374/2014. (XII.31.) kormányrendelet.

A megosztás a felek megállapodásán alapult, ennek hiányában sorsolás útján az osztópont és osztási irány meghatározásával történt. Tekintettel arra, hogy egy adott ingatlan különböző művelési ágakból, eltérő Aranykorona-értékű részletekből tevődhetett össze, nem beszélve a megközelíthetőségről, a megosztási eljárásnak lehetnek nyertesei és vesztesei, amely számos jogvitát eredményezett.³³ Az eljárások további hibájaként említhető, hogy jelentős költségvonzattal³⁴ rendelkeztek, továbbá időben jelentősen elhúzódtak. Jelen tanulmány kéziratának lezárásának időpontjában a 2012. június 1. napja előtt benyújtott kérelmek alapján indult eljárások még folyamatban voltak.

Összességében megállapítható, hogy az említett kormányrendeletek nem tudtak érdemi változást előidézni az osztatlan közös földtulajdonnal szemben. Nem utolsó sorban pedig rögzítendő, hogy ezen szabályok a részarány-tulajdon kiadás eredményeként létrejött földrészleteket érintették. Azon földterületek ügye érintetlen maradt, amelyek vonatkozásában a törvényes öröklések eredményeként folyamatosan aprózódtak a tulajdoni hányadok.

4. A felszámolás aktuális kérdései a hatályos szabályozás tükrében

A jogalkotó teljesen új alapokra helyezte az osztatlan közös földtulajdon felszámolására vonatkozó szabályozást a Fokfttv. és a Vhr. megalkotásával. A 3. pontban kifejtettekre visszautalva, a jogalkotó helyesen az osztatlan közös földtulajdoni viszonyok felszámolásáról rendelkezik a törvényben. A jogalkotó a megszüntetés terminust a felszámolás egyes módozatainál alkalmazza, pl.: osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátításával. A gondolatot folytatva, az eredmény nem lehet a jogrendszerből való kigyomlálás, tekintettel az említett egyes polgári jogi szabályokra. Kérdésként merül fel, hogy ezen tulajdoni viszonyok felszámolása miként értelmezendő? A cél az, hogy az – 1.2. pontban leírt adatokat alapul véve – az osztatlan közös tulajdonban álló területek:

1. darabszáma csökkenjen, így kevesebb legyen, mint kb. 1 millió önálló földrészlet, vagy
2. hektárra vetítve csökkenjenek, tehát országos szinten kevesebb legyen, mint összesen kb. 2,5 millió hektár, vagy
3. kevesebb tulajdonostársat érintsenek, tehát az egyes tulajdonosi kényszerközösségek létszáma csökkenjen, amely összlétszám jelenleg kb. 3,5–4,6 millió fő?

Logikusnak tűnhet az a válasz, hogy mindhárom felsorolt opció együttesen. Ez akkor valósulhat meg, ha egy közös tulajdonban lévő ingatlant úgy osztanak meg, hogy minden korábbi tulajdonostárs az őt megillető területrészt önálló földrészletként és kizárólagos tulajdonként kap meg. Erre az elvi lehetőség ugyan megvan, de a gyakorlat árnyaltabb képet mutat. A további birtokelaprózódás megakadályozása érdekében a jogalkotó területi minimumértékeket határozott meg művelési ág szerinti felosztásban, amely értékeknél kisebb térmértékű földrészletek nem alakíthatók ki a megosztás eredményeként (szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3 000 m², szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m², zártkerti földnek minősülő ingatlan esetében pedig

³³ Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.173/2016/8., Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.632/2017/7. számú döntések.

³⁴ 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet 1. sz. Melléklete.

1 500 m) azon meghagyással, hogy vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték az irányadó.³⁵ Mindebből következik, hogy amennyiben egy adott személy tulajdoni illetősége önálló földrészletté alakítás esetén nem érné el a vonatkozó küszöbértékét, kénytelen akár több tulajdonostárssal is kényszerközösségben maradni. Mindennek abszurd eredménye lehet, hogy egy tulajdonközösség megszüntetésének eredménye több kisebb különálló tulajdonközösség létrejötte.

Az osztatlan közös tulajdoni jelleg megszüntetése történhet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele, azaz bekebelezés útján, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két önálló, a megadott területi minimumoknak megfelelő önálló földrészlet és megosztásnak sincs helye.³⁶ A Foktftv. rendelkezik azon esetről, ha több tulajdonostárs kíván bekebelezéssel élni, valamint a többi tulajdonostárs számára fizetendő ellenérték megállapításáról és a megfizetés módjáról is.³⁷ Komoly jogelméleti kérdéseket vet fel, hogy a jogalkotó lehetőséget ad bizonytalan személyű tulajdonostársak illetőségének bekebelezésére is, akik számára bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni az ellenértéket. Tekintettel arra, hogy egyoldalú nyilatkozattal történik a bizonytalan személyű tulajdonostársak eszmei hányadainak megváltása, a jogalkotó gyakorlatilag hatalmasságot (kvázi vételi jogot) telepít a bekebelezést kezdeményező tulajdonostársakhoz. Az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége kapcsán leírtakra – 2. pont – visszautalva, a tulajdonostársak beazonosíthatatlansága jellemzően a hagyatéki eljárásokra visszavezethető, nevezetesen a hiányos hagyatéki vagyonelektárakra. Amennyiben egy osztatlan közös tulajdonú ingatlanon fennálló eszmei hányad kimaradt az elhalálozást követően összeállított vagyonkataszterből, az jó eséllyel emberi mulasztás eredménye volt. A végső eredmény pedig az Alkotmánybíróság már idézett, földhasználattal kapcsolatos határozatából tökéletesen kiolvasható: „... a gyakorlatban ahhoz vezet, hogy az ismeretlen örökös (azaz a tényleges tulajdonos) tudta, megkérdése, akaratnyilatkozata nélkül szerződés jön létre a tulajdonában álló földre/földterületre. E körben kiemelendő az az eset, amikor az ismeretlen örökös maga az állam.”³⁸ A problémát súlyosbítja, hogy jelen esetben a törvény nem csupán ideiglenes használatot biztosít egyoldalúan, hanem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal szemben a végleges tulajdoni illetőségétől történő megfosztásra termet lehetőséget úgy, hogy a vételár is akaratától függetlenül kerül meghatározásra. Álláspontom szerint a bekebelezés intézménye hatékonyan elősegítheti a Foktftv. szerinti jogalkotói célkitűzések megvalósítását, azonban a tulajdonhoz való jog szentségét³⁹ is sérti.

Hasonló anomália kapcsolódik a kisajátítás témaköréhez is annak ellenére, hogy a törvény értelmében osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan kisajátítása csak kivételesen, meghatározott konjunktív feltételek esetén történhet, leghamarabb 2023. január 1. napjától. A kisajátítás ultima ratio jellegéből fakadóan a jogalkotó csak konkrétan meghatározott esetekben akar ezen megszüntetési mód alkalmazásához nyúlni, amikor a természetbeni megosztás vagy a bekebelezés nem vezetne célra. Meglátásom szerint kisajátítás esetén a tulajdonhoz való jog, valamint a nemzeti birtokstruktúra átalakításához fűződő közérdek

³⁵ 2020. évi LXXI. törvény 11. § (1)–(2) bekezdések.

³⁶ 2020. évi LXXI. törvény 16. §. (1) bekezdés.

³⁷ 2020. évi LXXI. törvény 16. §. (2)–(5) bekezdések.

³⁸ 3255/2018. (VII.17.) AB határozat.

³⁹ Alaptörvény XIII. cikk.

szükségképpen kerülnek kollízióba. Az Alaptörvény rendelkezéseit figyelembevéve, miszerint: „*Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.*”⁴⁰ – megkérdőjelezhetővé válhat az eljárások kivételessége, ha egy országos szintű, több millió állampolgárt érintő problémát akar kezelni a jogalkotó. A megvalósítandó cél szempontjából kétségtelenül az egyik leghatékonyabb eszköz lehet a kisajátítás, mint eredeti szerzőmód,⁴¹ azonban a tulajdonjogot esetlegesen sértő aspektusoktól jogállami keretek között nem lehet eltekinteni.

A felszámolás kapcsán fontos megállapítás, hogy a jogszabály hatálybalépése óta eltelt közel egy esztendő alatt csekélyszámú eljárás indult, így egyelőre a bírósági judikatúra elemzésére sincs még lehetőség. Rögzítendő továbbá, hogy Fokfttv. 2021. január 1. napja óta egy alkalommal már módosításra került,⁴² amelynek eredményeként a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló hatósági eljárás – lásd 3. pont – különös szabályai is helyet kaptak a törvényben.

4.1. További intézkedések

Az osztatlan közös földtulajdon felszámolása érdekében további intézkedések is elrendelésre kerültek. Az egyik ilyen intézkedés a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdont képező földterületek megosztásának gyorsítása.⁴³ A 2012. június 1. napjáig kérelmezett megosztási eljárások még folyamatban vannak, így a Fokfttv. szerinti megszüntetési módok nem alkalmazhatóak, amíg ezek le nem zárulnak. Tekintettel a 3. pontban leírtakra, jó eséllyel ezen megosztási eljárások eredményeként lesz osztatlan közös tulajdonban maradó ingatlan, így egy újabb megszüntetési igény esetén a Fokfttv. rendelkezései kerülhetnek alkalmazásra. További kiemelendő intézkedésként értékelhető az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak rendezésére irányuló törekvés. A Fokfttv. rendelkezései szerint az ingatlanügyi hatóságnak hivatalból kell feltárnia a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő nem beazonosítható személyeket.⁴⁴ Amennyiben a feltárás eredményre vezet, úgy adatkiigazításnak van helye. 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.⁴⁵ Ezzel összefüggésben fontos kiemelni, hogy az 1.2. pontban leírt számadatokból eredően ez óriási feladatot jelenthet a helyi közigazgatásnak, akár több száz hagyatéki vagy póthagyatéki eljárást egy-egy jegyző számára. A jelentkező munkateher mellett megemlítendő, hogy ezen intézkedés az osztatlan közös tulajdon felszámolását is lassíthatja: ha a tulajdonostársak elhatározzák az ingatlan természetbeni megosztását, azonban az egyezség kialakítása során, még a kérelem

⁴⁰ Alaptörvény P) cikk (2) bekezdés.

⁴¹ LENKOVICS Barnabás: *A tulajdonszerzés-módok eredeti, illetve származékos jellege*. Polgári Jogi Kodifikáció, 2003/3. pp. 14–29.

⁴² 2021. évi LX. törvény.

⁴³ 2020. évi LXXI. törvény 43–50. §§.

⁴⁴ 2020. évi LXXI. törvény 20. § (1) bekezdés.

⁴⁵ 2020. évi LXXI. törvény 23. §.

benyújtását megelőzően hagyatéki vagy póthagyatéki eljárás indul, az a kérelem automatikus visszautasítását fogja eredményezni.⁴⁶ Ezen felvetés korántsem az ingatlan-nyilvántartás rendezésének a szükségességét kérdőjelezi meg, hanem azt, hogy mennyiben volt átgondolt lépés párhuzamosan lehetőséget teremteni az osztatlan közös tulajdoni jelleg felszámolására és ezzel egyidőben az ingatlan-nyilvántartási jogosultak felkutatására? Álláspontom szerint célszerűbb lett volna, ha időben előbb az ingatlan-kataszter rendezése történik meg, majd ezután nyílik lehetőség az egyes megszüntetési eljárások kezdeményezésére.

Az ingatlan-nyilvántartási adatkiigazításokkal és az egyes eljárások elindulásával a problémák sora sajnos korántsem érhet véget, amelynek oka a birtokelaprózódás. Tekintettel arra, hogy a magyar jogrendszerben nem találhatók speciális agráröröklési szabályok (leszámítva a kivételes visszautasítás⁴⁷ esetét), így az osztatlan közös földtulajdon utánpótlása a jelenleg hatályos szabályozás tükrében biztosított.

5. Konklúzió

Jelen tanulmány lezárásaként azon álláspontra helyezkedem, hogy az osztatlan közös földtulajdon kérdésének rendezése kiemelt jelentőségű ügy a magyar agrárium számára. Megállapítható, hogy a korábbi kormányrendeletek, amelyek a részarány-tulajdon kiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetését szabályozták, nem tudták elérni a kívánt jogalkotói célokat, ezért a 2020-ra kidolgozott, teljesen új alapokra helyezett szabályozás indokoltnak tekinthető. A Foktftv. és a Vhr. hatálybalépése óta eltelt időszak tapasztalati szerint célszerűbb megoldásnak mutatkozott volna, hogyha először az ingatlan-nyilvántartás rendezése történik meg, majd csak azután nyílik lehetőség a különböző megszüntetési eljárások megindítására, nem pedig egyidejűleg zajlik a két folyamat. A csekély számú megindult eljárás alapján egyelőre nem szabad messzemenő következtetéseket levonni az új szabályozás alkalmazhatóságát illetően, azonban az elméleti síkon felmerülő kérdések miatt feltételezhető, hogy az egyes eljárási részletszabályok módosítására, pontosítására lesz szükség a közeljövőben. A Foktftv. szerinti eljárások eredményességét nagy mértékben befolyásolhatja, hogy azok megindításának nincs végső határnapja, így parttalaná válhat a felszámolási folyamat. További elméleti problémaként jelenik meg, hogy az új szabályozás lehetőséget teremt arra, hogy egy osztatlan közös tulajdont képező ingatlan természetbeni megosztását követően több osztatlan közös tulajdont képező ingatlan jöjjön létre (értelemszerűen összességében kisebb területmennyiséget érintve), amely szintén a jogalkotói célokkal ellentétes eredményhez vezethet. Végezetül a már kifejtettekre visszautalva, az osztatlan közös földtulajdon utánpótlása egészen addig biztosított lesz, ameddig nincsenek speciális agráröröklési szabályok Magyarországon. A speciális agráröröklési szabályok megalkotása nem csak földtulajdoni szempontból lenne indokolt.

⁴⁶ 2020. évi LXXI. törvény 4. §. (3) bekezdés a) pont.

⁴⁷ 2013. évi V. törvény 7:89. § (2) bekezdés.