

Doktori Műhelytanulmányok • Doctoral Working Papers



GONDOLAT

2021

# Doktori Műhelytanulmányok

Szerkesztette • Erdős Csaba

Doctoral Working Papers

Edited by • Erdős Csaba

Doktori Műhelytanulmányok 2021

---

Doctoral Working Papers 2021

DOKTORI MŰHELYTANULMÁNYOK



ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI DOKTORI ISKOLA  
POSTGRADUAL DOCTORAL SCHOOL OF LAW  
AND POLITICAL SCIENCES

# Doktori Műhelytanulmányok 2021

Szerkesztette • Erdős Csaba

---

# Doctoral Working Papers 2021

Edited by • Csaba Erdős

Gondolat Kiadó  
Budapest

A kötet kiadását az Igazságügyi Minisztérium által támogatott,  
a „Jogászképzés színvonalának emelését célzó programok” keretében valósult meg.

Szerkesztő/editor

Erdős Csaba

Lektorok/lectors

Bartkó Róbert, Egresi Katalin, Ferencz Jácint, G. Karácsony Gergely,  
Glavanits Judit, Gyurita Rita, Horváth Gergely, Keserű Barna Arnold,  
Knapp László, Pardavi László, Reiderné Bánki Erika, Váczi Péter

© Szerzők, 2022

Szerkesztés © Erdős Csaba, 2022

Minden jog fenntartva, beleértve a sokszorosítást,  
a mű bővített, illetve rövidített változata kiadásának jogát is.  
A kiadó írásbeli hozzájárulása nélkül sem a teljes mű,  
sem annak része semmiféle formában nem sokszorosítható.

[www.gondolatkiado.hu](http://www.gondolatkiado.hu)

[facebook.com/gondolat](https://facebook.com/gondolat)

A kiadásért felel Bácskai István

A kötetet tervezte Lipót Éva

ISSN 2064-1788

# *Tartalom*

Előszó	9
--------	---

## **JOGELMÉLETI SZEKCIÓ**

<b>IZSÁK-SOMOGYI KATALIN</b> Emlékeztőtörvények a rendszerváltást követő Magyarországon	13
<b>MÓCZIK TÍMEA</b> Tradicionális a modernitásban: a hippokratészi eskü mai értelmezése	29
<b>M. TAKÁCS PÉTER</b> Mi a politika? Hannah Arendt vélekedése a politika fogalmáról Hogyan jelenik meg Arendt értelmezésének tükrében Immanuel Kant „politikai filozófiája”?	37

## **ALKOTMÁNYJOGI SZEKCIÓ**

<b>GALÁNTAI RITA TÜNDE</b> A bírói jogalkalmazás változása a hazai joggyakorlatban	59
<b>ŐSZE ÁRON</b> Az Európai Unióból való kilépés hatása a brit parlamenti szuverenitásra	74
<b>PÁLFI EDINA</b> A parlamenti fegyelmi jog új szabályai (2020)	89

## **UNIÓS JOGI SZEKCIÓ**

<b>KÓSZÓ RICHÁRD</b> Minőségi jogalkotás az Európai Unió hosszú távú költségvetésében (2021–2027)	105
<b>LABANCZ ANDREA</b> A pénzügyi fogyasztóvédelem új irányai az Európai Unióban	123

## KÖZIGAZGATÁSI ÉS PÉNZÜGYI JOGI SZEKCIÓ

<b>HORVÁTH ISTVÁN</b> Szervezeti változások a levéltári igazgatás területén a rendszerváltástól napjainkig	141
<b>KOZÁK BETTINA</b> Szakkérdés vizsgálata a közigazgatási hatósági és a közigazgatási peres eljárásban	156
<b>TÖREKI MILÁN</b> Rendszerváltás a készpénzforgalomban: az új magyar bankjegyek és pénzérmekek születése	171

## BŰNÜGYI TUDOMÁNYOK SZEKCIÓJA

<b>HÁROMSZÉKI BENCE</b> Autonóm mobilitás és közlekedésbiztonság	187
<b>IDZIG IZABELLA</b> Az egészségügyi tevékenység egyes büntetőjogi aspektusai – a foglalkozás körében elkövetett veszélyeztetés	211

## POLGÁRI JOGI SZEKCIÓ

<b>ÁRVAI GERGŐ</b> Az osztatlan közös földtulajdon egyes jogi kérdései	227
<b>FRANK MÁTÉ</b> A termékfelelősség szabályai az Európai Unió jogában	242
<b>UJLAKI ANIKÓ</b> Változásban a házasságképek, avagy a házasság magánjogi fogalmának fejlődése	258

## POLGÁRI ELJÁRÁSJOG ÉS ALTERNATÍV VITARENDEZÉS SZEKCIÓJA

<b>ANTAL ORSOLYA</b> A közvetítés szabályozása és képzési rendszere	275
--	-----

MÉSZÁROS PÁL EMIL	
Az anyagi pervezetés intézménye az új Polgári Perrendtartásban	286
SZÉL NAPSUGÁR ÁGNES	
Multidiszciplinaritás és gyermekközpontú igazságszolgáltatás	298

## MUNKAJOGI SZEKCIÓ

BORS SZILVIA	
A munkáltatói tájékoztatási kötelezettség új európai szabályozása	309
WELLMANN BARNA BENCE	
Elektronikus levelek a munkaügyi perben – bizonyítási eszköz vagy jogellenes adatkezelés?	323

## ENGLISH LANGUAGE PANEL

HORVÁTH, ISTVÁN	
The involvement of Member States in the European Union's cultural policy	347
MAKRA, NORBERT	
The Role of Collective Bargaining at Times of Crisis: What is the Goal Preservation of Results or Sustainability?	360
WELLMANN, BARNA BENCE	
The Case of Bărbulescu and the Hungarian Labor Law	369
ZALAHEGYI, ZOLTÁN	
The Past, Present and Future of the Unification Movement in Hungary A Short Introduction from a Legal Perspective	385



# Az osztatlan közös földtulajdon egyres jogi kérdései

Árvai Gergő

Szegedi Tudományegyetem  
Állam- és Jogtudományi Kar  
Üzleti Jogi Intézet  
e-mail: arvaigergo96@gmail.com

## ABSZTRAKT

*A rendszerváltozás óta a magyar agrárium egyik legfőbb megoldatlan jogi problémája az osztatlan közös földtulajdon jogintézménye. Az elmúlt 30 évben a magyar mezőgazdaság gyökeresen átalakult, azonban az osztatlan közös földtulajdon béklyóját azóta sem sikerült levágnia: a jogintézmény túlzott adminisztratív terheket ró a gazdálkodókra, a termőföldforgalom számára bürokratikus akadályt képez, az ingatlan-nyilvántartás közhi-telességének alapelvein rést üt és a magyar mezőgazdaság versenyképességét is jelentősen rontja. A NAK 2019. évi adatai szerint több mint 1 millió darab osztatlan közös tulajdo-nú földrészlet volt hazánkban, amely közel 2,5 millió hektár területet tett ki, mindössze-sen 4,6 millió tulajdonostársat érintve. A jogi anomáliák elsődlegesen a törvényes öröklés, a földhasználat, valamint az ingatlan-nyilvántartás alapelveinek sérelme mentén körvo-nalazódnak. A jogalkotó a problémák orvoslása érdekében a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására tett átfogó kísérletet a 2021. január 1. napján hatályba léptetett 2020. évi LXXI. törvénnyel, valamint a 647/2020. (XII. 23.) kormányrendelettel. Jelen tanulmány az osztatlan közös földtulajdon egyes aktualitással bíró jogi kérdéseire, különös tekintettel a felszámolás egyes elméleti aspektusaira koncentrál.*

**Kulcsszavak:** agrárium, felszámolás, föld, osztatlan közös tulajdon

## 1. BEVEZETÉS

2021. január 1. napján lépett hatályba a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjait 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.). A magyar jogalkotó egy közel 30 esztendőes restancia törlesztésére tett átfogó kísérletet ezen jogszabályok megalkotásával. A rendszerváltozás óta a termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon jogintézménye komoly jogi béklyót jelent a magyar mezőgazdaság számára, ezért a tárgykör szabályozása iránti

igény korántsem előzmény nélküli. Az elmúlt években több jogszabály is született a *részarány-földkiadás során keletkezett közös tulajdon megszüntetését érintően*,<sup>1</sup> azonban a problémát nem sikerült maradéktalanul megoldani. Az egyes jogi anomáliák bemutatását megelőzően fontos rögzíteni, hogy az osztatlan közös földtulajdon felszámolására vonatkozó új jogszabályi háttér megjelenése mind a gazdálkodók, mind a szakmai szervezetek számára öröndetes hír, viszont a jogalkotói lépés jelen formájában csak „fájdalomcsillapítóként” szolgálhat. A felszámolásra vonatkozó rendelkezések a jelenlegi helyzetre kínálnak megoldási lehetőségeket, viszont a probléma gyökerét érintetlenül hagyják, nevezetesen a későbbiekben újonnan (jellemzően törvényes öröklés útján) keletkező osztatlan közös földtulajdon esetét. Jelenleg Magyarországon nincsenek speciális, agráröröklési viszonyokat érintő jogszabályok,<sup>2</sup> ezért a rendszerváltozás óta a termőföldtulajdonosi struktúrában lejáratott változások alapján okkal prognosztizálható, hogy ezen tárgykör részletesen kidolgozott speciális szabályozása nélkül az osztatlan közös földtulajdon jogintézményének kérdése sem lesz végérvényesen lezárható.

### 1.1. Történeti előzmények

A közös tulajdon jogintézményének történeti múltja római jogi alapokig nyúlik vissza. A klasszikus kor jogtudósaihoz kötődik azon mai napig megdöntetlen alapvetés, miszerint közös tulajdon (*condominium*) esetén a tulajdonostársak az egész dolgot osztatlanul, részarányosan bírják tulajdonul, azaz *mindegyik tulajdonostárs az egész dolognak a tulajdonosa az őt megillető tulajdoni rész erejéig (pro parte, pro indivisio). A társak között nincs megosztva a dolog, csak a jog. A jog – mint elvont fogalom – megosztása csak eszmeileg (pro intellectu) lehetséges.*<sup>3</sup>

A magyar magánjogtörténet lényeges és meghatározó eleme a közös tulajdon kérdése, ráadásul éppen annak földtulajdoni és földhasználati aspektusai. Hazánk természeti-környezeti adottságaiból kifolyólag az államalapítás óta a földtulajdon/földhasználat kérdése nem csak gazdasági, de társadalmi, politikai és közigazgatási/államszervezeti szempontból is komoly jelentőséggel bírt. A polgári átalakulást megelőző korszakokból a *nemzeti szállásbirtok, az ősiség, a testvéri osztatlan-ság*, majd az Osztrák Polgári Törvénykönyv hatálybalépését követően a *hitbizomány* jogintézményei megfelelő példaként szolgálnak.<sup>4</sup>

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

<sup>2</sup> HORNÁK ZSÓFIA: *A mezőgazdasági földek öröklése, PhD-értekezés.* Miskolc, 2018, 203–220. o.

<sup>3</sup> MOLNÁR IMRE – JAKAB ÉVA: *Római jog.* Szeged, 2015, Diligens Bt., 179. o.

<sup>4</sup> HEGYES PÉTER: *Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből.* In HOMOKI–NAGY MÁRIA (szerk.): *Acta Jur. et Pol. Szeged, Szeged, 2009, Publicationes Doctorandum Juridicorum, 157–158. o.*

## 1.2. Fogalmi alapvetések

A jelenleg hatályos magyar szabályozás szerint osztatlan közös földtulajdonként aposztrófált terminus egyik szükségképpeni fogalmi eleme a történeti előzmények során már említett közös tulajdon, amely a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Polgári Törvénykönyv) szerint az alábbi: „A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletet. Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.”<sup>5</sup> A föld, illetve a földtulajdon értelmezése kapcsán a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezéseit kell segítségül hívni. Jelen publikáció keretei között az osztatlan közös földtulajdonnal összefüggésben azon mező- és erdőgazdasági hasznosítási földrészekre kell gondolni, amelyekre kiterjed a Földforgalmi törvény tárgyi hatálya.<sup>6</sup> (Egyebekben érdemes megjegyezni, hogy a Foktftv. hatálybalépése miatt a Földforgalmi törvény tárgyi hatálya egy újabb bekezdéssel bővült.)<sup>7</sup> Osztatlan közös földtulajdon esetén szükséges említést tenni arról, hogy a tulajdonközösség ezen formája némileg speciálisnak tekinthető a tulajdonostársak egymás közötti személyi viszonyaiból adódóan. Andréka Tamás *tulajdonosi kényszerközösséggént* aposztrófálta 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.”<sup>8</sup>

Végezetül az „osztatlan” jelző használata is értelmezésre szorul, amely bizonyos tekintetben axióma a közös tulajdonnal összefüggésben. Az *osztatlanság* ténye a közös tulajdon szükségképpeni fogalmi eleme, 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, tehát már nem beszélhetnénk közös tulajdonról. Világhy Miklós gondolatait kiindulási pontnak véve, közös tulajdon esetén: „[...] A tulajdonostársak tulajdonjoga egynemű, tehát minden tulajdonostárs joga kiterjed az egész közös dologra és annak minden vonatkozására, de csak meghatározott hányad

<sup>5</sup> 2013. évi V. törvény 5:73. §.

<sup>6</sup> 2013. évi CXXII. törvény 2-4/A. §§.

<sup>7</sup> 2013. évi CXXII. törvény 2. § (7) bekezdés.

<sup>8</sup> 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.

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 dolog többben 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.<sup>9</sup> Kérdésként merül fel, hogy miért jelenik meg mégis ezen minőségjelző a földtulajdonosi kényszerközösségek vonatkozásában. A jogalkotó a rendszerváltozás óta számos földjogi tárgyú jogszabályban alkalmazta ezt a jelzőt,<sup>10</sup> így az szükségképpen a jogalkalmazásban is visszaköszönt, ezért álláspontom szerint az „osztatlan” kifejezés használata indokolt a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földrészek esetén.

### 1.3. Az osztatlan közös földtulajdon a szám adatok tükrében

Az egyes problémák országos jelentőségét szám adatokkal szeretném alátámasztani. A mai magyar termőföldalap kb. 8–8,5 millió hektár a II. világháborút lezáró *párizsi békeszerződés*<sup>11</sup> óta. Tanka Endre szerint „[...] 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 élelmézszerésre képes [...]”<sup>12</sup> Osztatlan közös földtulajdonról a rendszerváltozást követően beszélhetünk, amikor kárpótlás céljára 2,3 millió hektárt jelöltek ki, amelyből kb. 700 ezer fő részesült (átlagosan 0,46 hektár/fő mértékben) és részarány-kiadás céljára pedig 3,4 millió hektár szolgált, amelyet kb. 2 millió fő között osztottak szét (átlagosan 1,7 hektár/fő mértékben).<sup>13</sup> Mindebből következik, hogy a rendszerváltozást követő tulajdoni viszonyok átalakulása eredményeként közel 3 millió fő jutott földtulajdonhoz, akik a teljes magyar termőföldalap kb. 67%-át (összesen 5,7 millió hektárt) kaptak, viszont a fejenkénti juttatás átlagos mértéke alacsony volt, így a magyar birtokstruktúra felaprózódott. A rendszerváltozás óta eltelt há-

<sup>9</sup> VILÁGHY MIKLÓS – EÖRSI GYULA: *Magyar polgári jog I.* Budapest, 1965, Tankönyvkiadó, 350. o.

<sup>10</sup> Például: 1993. évi II. törvény, 2013. évi CCXII. törvény, 2020. évi LXXI. törvény.

<sup>11</sup> 1947. évi XVIII. törvény.

<sup>12</sup> TANKA ENDRE – MOLNÁR GÉZA: *Nem én kiáltok, a föld dübörög... A nemzeti megmaradás programja a földről és a vizekről.* Budapest, 2011, Kairosz Kiadó, 13. o.

<sup>13</sup> BOVOS PÁL – HEGYES PÉTER: *A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai.* Szeged, 2019, Iurisperitus Kiadó, 26. o.

rom évtized, így az azóta lezajlott generációváltások következtében megállapítható, hogy a törvényes öröklés rendjének köszönhetően a földtulajdonosok létszáma az elmúlt években növekedett, az őket megillető területméretek pedig csökkentek, ha az egyéb földpiaci mozgásokat figyelmen kívül hagyjuk.

Ebből adódik, hogy a már kialakult, illetve kialakuló osztatlan közös földtulajdonnak két tipikus kútfője van. Az egyik esetkor a részarány-tulajdon kiadásához köthető, amikor bizonytalan jogalkotói rendelkezések alapján kapta meg egy meghatározott személyi kör az őt megillető termőföldbeli juttatást, más személyekkel közösen, egy adott helyrajzi szám alatt. 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.*”<sup>14</sup> Amely földrészeket vonatkozásában senki nem jelentett be földkiadási igényt, úgy azon területek több földkiadásra jogosult személy (vagy azok örököseinek) közös tulajdonába kerültek. Így a részarány-tulajdon kiadása eredményeként osztatlan közös földtulajdon keletkezett. Az Agrárminisztérium számadatai szerint jelenleg a részarány-tulajdon kiadása során keletkezett osztatlan közös tulajdonban lévő földrészeket száma majdnem 300 ezer, amely közel 1,5 millió fő tulajdonostársat érint.<sup>15</sup>

Az osztatlan közös földtulajdon létrejöttének másik, kétségmentes 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.<sup>16</sup> A vizsgált témakör szempontjából elenyésző mértékben, de további keletkezési formák is léteznek (pl. házastársi vagyonközösség). Az öröklés kérdéskörére koncentrálván megállapítható, hogy az jellemzően a *törvényes öröklés általános rendje*<sup>17</sup> szerint történik a földtulajdon esetén. Visszatulva a bevezetésben leírtakra, miszerint a magyar jogrendszerben nem találhatóak speciális agráröröklési szabályok (leszámitva a kivételes *visszaautósítás* esetét),<sup>18</sup> így az osztatlan közös földtulajdon „utánpótlása” a jelenleg hatályos szabályozás tükrében biztosított.

A magyar agrárium számos változáson ment keresztül az elmúlt évtizedekben, így célszerű megvizsgálni, hogy az osztatlan közös földtulajdon kiterjedése és tulajdonosi struktúrája miként áll a közelmúlt számadatai tekintetében. A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara 2019. évi adatai szerint 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 mil-

<sup>14</sup> Uo. 25. o.

<sup>15</sup> ANDRÉKA: i. m.

<sup>16</sup> ANDRÉKA: i. m.

<sup>17</sup> 2013. évi V. törvény 7: 55–66. §§.

<sup>18</sup> 2013. évi V. törvény 7: 89. § (2) bekezdés.

lió 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 egy főt az eszmei hányadai szerint ténylegesen megillető területnagyság kevesebb, mint 0,5 négyzetméter.<sup>19</sup>

Az említett számadatok mellett kiemelten rögzítendő, hogy a KSH adatai szerint 2019-ben Magyarországon kb. 211 ezer fő foglalkozott mezőgazdasággal, erdőgazdasággal vagy halászattal.<sup>20</sup> Mindebből egyértelműen következik, hogy Magyarországon a földtulajdon és a földhasználat személyi köre élesen elválik egymástól.

## 2. AZ OSZTATLAN KÖZÖS FÖLDTULAJDONBÓL EREDEZTETHETŐ JOGI PROBLÉMÁK

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló jogalkotói célkitűzések és a tételes jogi rendelkezések elemzése előtt szükségesnek látom bemutatni azokat a főbb problémaköröket, amelyek a szóban forgó jogintézményhez leginkább kapcsolódnak. Adódik a kérdés, hogyha adott a közös tulajdon intézménye, amely – a történeti előzményeknél kifejtettekre visszautalva – kiállta az idők próbáját, akkor miért jelent jogi bélyéket egy teljes nemzetgazdasági ágazat számára napjainkban? Álláspontom szerint az anomáliák egy része jogászai gondolkodásmóddal könnyedén felismerhető és értelmezhető (pl.: ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége), bizonyos diszcrepanciák elemzéséhez pedig (pl.: földhasználat) szükséges az egyes speciális agrárvonatkozások ismertetése.

A jelen publikáció terjedelmi korlátjaira tekintettel nincs lehetőség valamennyi, az osztatlan közös földtulajdon jogintézményéből eredeztethető elméleti és gyakorlati probléma bemutatására (pl.: adásvétel és elővásárlási jog egyes kérdései a bírói gyakorlatban).<sup>21</sup> A tanulmány soron következő fejezeteiben az ingatan-nyilvántartás rendezetlenségére és az ahhoz szorosan kapcsolódó törvényes öröklésre, valamint a földhasználat kérdésére kívánok koncentrálni.

<sup>19</sup> URL: <http://nak.hu/agazati-hirek/videkfejlesztes/161-gazdasagfejlesztes/100102-versenykepességi-javulást-hozhat-az-osztatlan-kozos-foldek-rendezese> (utolsó elérés: 2021. január 28.).

<sup>20</sup> URL: [https://www.ksh.hu/docs/hun/agrar/html/tabl1\\_1\\_2.html](https://www.ksh.hu/docs/hun/agrar/html/tabl1_1_2.html) (utolsó elérés: 2020. november 17.).

<sup>21</sup> OLAJOS ISTVÁN: A mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzés és hasznosítása, különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra. In *Agrár- és Környezetjog*, 2017/23. szám, 109–116. o.

### 2.1. Az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége és a törvényes öröklés kapcsolata, az ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonosok esete

Az ingatlan-nyilvántartás hosszú ideje rendezetlennek tekinthető az osztatlan közös tulajdonban álló mező- és erdőgazdasági hasznosítási földek vonatkozásában. A probléma forrása részint arra vezethető vissza, hogy „az ingatlan-nyilvántartás 1997-től kezdődően gépi adatfeldolgozással működik.”<sup>22</sup> Ezt megelőzően, azaz a kézi adatfeldolgozás időszakában, vagy éppen az átkonvertálás idején keletkezett elírások, pontatlanságok, hibák rögzültek a TAKARNET rendszerében. Az anomália másik kútfője a törvényes örökléshez kapcsolódik a tekintetben, hogy gyakran hiányos/hibás hagyatéki vagyonleltár mellett kerültek lefolytatásra a földtulajdont érintő hagyatéki eljárások, jellemzően az ingatlan-nyilvántartás digitálisítását megelőző időszakokban. Tekintettel arra, hogy a magyar öröklési jog az ipso iure öröklés elvét követi, azt a bizonyos, korábban az örökösök tulajdonát képező, ingatlanhoz kapcsolódó eszmei hányadot a törvényes örökösök 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 örökösökké váltak anélkül, hogy tulajdonjogukat bármikor is bejegyezték volna az ingatlan-nyilvántartásba, úgy az eszmei hányadaik több (törvényes) örökös esetén még továbbaprózódtak és a jelenlegi tulajdonosok felderítése szinte lehetetlen feladattá vált... Mindezzel összefüggésben fontos megállapítás, hogy az ingatlan-nyilvántartás alapelvei közül elsődlegesen a *nyilvánosság*<sup>23</sup> és a *közhitelesség*<sup>24</sup> elvei közvetlenül sérülnek. (E körben külön kiemelés érdemel a 120 évnél régebben született, az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként feltüntetett természetes személy tulajdonosok esete, az ő felkutatásukat az ingatlanügyi hatóság hivatalból kezdte meg 2021-ben.)<sup>25</sup>

A probléma mértékét ismét egy számadattal szeretném szemléltetni: a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara említett statisztikája szerint (hasonlóképp az Agrárminisztérium által közzétett adatokhoz) országos szinten 4,6 millió tulajdonosra lehet érintett, *más forrás*<sup>26</sup> ezzel szemben „csupán” 3,5 millió főről értekezik. Az eltérő számadatok háttérben az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége áll.

<sup>22</sup> CSÜRI ÉVA KATALIN – DARÁK PÉTER – HIDASI GÁBOR – KOVÁCS LÁSZLÓ – ZÁMBÓ TAMÁS: *Az ingatlan jogi kézikönyve – Az ingatlan a polgári jogban*. Budapest, 2004, KJK-Kerszöv. Jogi és Üzleti Kiadó, 50. o.

<sup>23</sup> 2013. évi V. törvény 5: 166. §.

<sup>24</sup> 1997. évi CXLI. törvény 5. § és 2013. évi 5: 171. §.

<sup>25</sup> 2020. évi LXXI. törvény 22. § (2) bekezdés.

<sup>26</sup> URL: <https://magyarmezogazdasag.hu/2020/05/25/felszamolnak-az-osztatlant-uj-folder-tesites-es-torvenyjavaslat> (utolsó elérés: 2020. november 11.).

## 2.2. A földhasználat kérdése

A földhasználati jog önálló dologi jogi jogosultság.<sup>27</sup> A magyar közigazgatásban a földhasználati jogok adminisztrációját egy elektronikus adatbázis, a *földhasználati nyilvántartás*<sup>28</sup> hivatott biztosítani, amely egy önálló, közhiteles nyilvántartás, az ott szereplő adatokban történő változások átvezetése pedig kérelem alapján történik.<sup>29</sup> A földhasználati nyilvántartás tartalma gyakran elvlik az ingatlan-nyilvántartásban rögzített jogosultaktól. Főszabály szerint a földterület tulajdonosát illeti a földhasználat joga, de egyéb jogcímen (pl.: haszonélvezet, haszonbérlet, szíveségi földhasználat stb.) is megszerezhető a jogosultság. Fontos kiemelni, hogy az osztatlan közös tulajdont képező termőföldek esetében a földhasználati nyilvántartás – ahogyan az ingatlan-nyilvántartás is – gyakran rendezetlen. *Jogszerű földhasználó*<sup>30</sup> hiányában pedig az adott ingatlan parlagon maradhat... (Mindez a termőföldvédelem témakörét is érintve: a *földhasznosítási kötelezettség*<sup>31</sup> teljesítésének elmaradását jelenti...) Adódik a kérdés, hogy miként alakul a földhasználat egy osztatlan közös tulajdonban álló területnél? Az osztatlan közös földtulajdon használatának speciális szabályai a Polgári Törvénykönyvben rögzített, a közös tulajdon birtoklására és használatára vonatkozó alapokon<sup>32</sup> nyugodnak, de a részlet-szabályokat 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.”<sup>33</sup> A jogszabály ezzel összefüggésben egy használati rend kialakítását követeli meg a tulajdonostársaktól, amelyet használati megosztásról szóló megállapodásban kell rögzíteni, térképi kimutatással. A használati megállapodás érvényességi kelleke a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségi döntése.<sup>34</sup> Felmerülhet a kérdés, hogy miként lehet megkötni egy használati megosztásról szóló megállapodást, ha az ingatlan-nyilvántartás rendezetlen, így a tulajdonostársak ismeretlenek/elérhetetlenek? Az öröklésjogi kérdésekre visszautalva, az ipso iure öröklés elvéből fakadóan uratlan hagyatékról nem beszélhetünk a magyar jogrendszerben, tehát a vonatkozó eszmei hányadnak biztosan

<sup>27</sup> 2218/2010. polgári elvi határozat.

<sup>28</sup> 356/2007. (XII.23.) kormányrendelet.

<sup>29</sup> 2094/2009. számú közigazgatási elvi határozat.

<sup>30</sup> 33/2014. számú közigazgatási elvi határozat.

<sup>31</sup> 2007. évi CXXIX. törvény 5. §.

<sup>32</sup> 2013. évi V. törvény 5: 74. §.

<sup>33</sup> 2013. évi CCXII. törvény 70. § (1) bekezdés.

<sup>34</sup> 2013. évi CCXII. törvény 71. §.



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.<sup>35</sup> Ennek alkotmányossági kérdéseit már az Alkotmánybíróság is vizsgálta.<sup>36</sup>

### 3. ÉLMÉLETI KÉRDÉSEK A JOGALKOTÓI CÉLKITŰZÉSEK, A TÉTELES JOGI RENDELKEZÉSEK ÉS A FENNÁLLÓ PROBLÉMAKÖRÖK KERESZTTŰZÉBEN

A Fokftfv.-hez kapcsolódó legfőbb jogalkotói célkitűzések a jogszabály preambulumából olvashatók ki: *a magyar földművesek agrárpiaci versenyképességének javítása és gazdasági pozícióik megerősítése mellett megjelenik az optimális méretű, stabil tulajdonosi szerkezeten alapuló hazai agrárium gondolata, illetőleg az optimális méretű és átlátható használati és tulajdoni viszonyokkal rendelkező nemzeti birtokstruktúra létrehozatala.* A jogalkotó a fennálló tulajdoni viszonyok átalakításához kapcsolódóan céltudatosan és fogalmilag helyesen az osztatlan közös tulajdon megszüntetése helyett az osztatlan közös tulajdon *felszámolásáról* rendelkezik a jogszabály megnevezésében. Értelmezésem szerint a két kifejezés jelentés-tartalmában érdemi különbség húzódik: *megszüntetés* esetén a jogalkotónak nincs kellene törekednie, hogy az osztatlan közös földtulajdon jogintézménye teljesen mértékben „kigyomlálásra” kerüljön a magyar jogrendszerből és *expressis verbis*, fogalmilag kizárt legyen a közös tulajdon a mező- és erdőgazdasági célú földek vonatkozásában.

Mindezzel 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 számaránya várhatóan csökkenni fog, azonban a teljes megszűnésre nincs reális eshetőség. Ezt részben más polgári jogi szabályok (pl.: törvényes öröklés, házassági vagyonközösség, egy adásvétel esetén több személy a vevői pozícióban stb.), másrészt pedig maga a Fokftfv. rendelkezései is biztosítják. (Utóbbi körben kiemelendő, hogy bizonyos esetben a Fokftfv. teremt lehetőséget arra, hogy az ingatlan természetbeni megosztásának eredményeképp újabb osztatlan közös tulajdon képező ingatlanok jöjjenek létre.) A jogalkotó a „megszüntetés” terminust

<sup>35</sup> 2013. évi CXXII. törvény 71. §. (3)–(4) bekezdések.

<sup>36</sup> 3255/2018. (VII. 17.) AB-határozat.

a felszámolás egyes módozatainál alkalmazza, pl.: osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátításával.

Jelen publikáció szerkesztésének lezárásáig az osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó eljárások nem indultak meg, amely javarészt a veszélyhelytete ideje alatt alkalmazandó eltérő rendelkezéseknek tudható be.<sup>37</sup> Erre tekintettel konkrét jogalkalmazási kérdésekről egyelőre nincs lehetőség értekezni. A meghatározott jogalkotói célkitűzéseket, a tételes, felszámolásra vonatkozó jogi rendelkezéseket, valamint a már bemutatott, osztatlan közös földtulajdonból eredeztethető jogi problémaköröket összevetve azonban több elméleti kérdés is felmerül. Jelen fejezetben ezen elméleti kérdések közül szeretnék néhányat bemutatni.

### *3.1. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával*

A jogalkotó az osztatlan közös földtulajdon felszámolásának elsődleges módjaként az ingatlan természetbeni megosztását jelöli meg. Ezen eljárás az ingatlan olyan jogi értelemben vett megosztását jelenti, amelynek eredményeként egy közös tulajdont képező ingatlanból (praktikusan: egy helyrajzi számból) legalább kettő önálló ingatlan (két helyrajzi szám) fog keletkezni, amelyek egy-egy korábbi tulajdonostárs kizárólagos, 1/1 eszmei hányad szerinti tulajdonát fogják képezni. Ezen eljárás kiterjedhet minden osztatlan közös tulajdonban álló földre függetlenül attól, hogy az a bizonyos tulajdonközösség milyen jogcímen jött létre, valamint attól, hogy milyen művelési ág(ak) szerint van nyilvántartva az ingatlan.

A jogalkotó a kezdeményezésre jogosultak körét akként határozza meg, hogy az eljárást bármely tulajdonostárs kezdeményezheti a többi tulajdonostárs értesítési kötelezettségének terhe mellett. Fontos azonban, hogy nincs lehetőség hivatalból meginduló eljárásra. Tekintettel arra, hogy az ingatlan természetbeni megosztására vonatkozó eljárás esetén sem a Fokftfv., sem pedig a Vhr. nem állapít meg végső határidőt. (Kivételt képez azon esetkör, ha az osztatlan közös tulajdon megosztását legalább három alkalommal úgy kezdeményezték, hogy a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére a törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor.)<sup>38</sup> Az eljárás kezdeményezésére vonatkozó végső határidő hiányában fennáll annak a veszélye, hogy a jogalkotói célkitűzésekben megjelenő széles körű birtokrendezési folyamat parttalanná váljon.

Ha a tételes jogi rendelkezéseket tovább vizsgáljuk, akkor a kiindulási pont, hogy a tulajdonostársak értesítését követően kezdetét veszi az egyezségi eljárás, amely a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett osztóprog-

<sup>37</sup> 547/2020. (XII. 2.) kormányrendelet.

<sup>38</sup> 2020. évi LXXI. törvény 18. § (1) a) pont.

ram alkalmazásával történik. Az egyezség érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges azon kitétellel, hogy az egyezséghez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni a törvény által meghatározott tulajdonostársak esetében. Ezen személyi kört azok alkotják, akik számára az értesítés közlése nem lehetséges, valamint akik értesítettnek tekintendők, ha az egyezségi döntésben nem vesznek részt. (Itt szükséges visszautalni az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége kapcsán leírtakra.) Az egyezség hatálya – *erga omnes* – az összes tulajdonostársra ki fog terjedni. Egy ingatlan vonatkozásában egyszerre csak egy megosztási eljárás lehet folyamatban.

Ezen tételes rendelkezésekből egyértelműen következik, hogyha valamely tulajdonostárs tulajdoni hányada önmagában egyszerű többséget (50%+1) eredményez, akkor ezen tulajdonostárs egyedül jogosult dönteni az ingatlan egészének a természetbeni megosztásáról. Tovább fejtve a gondolatot, az egyszerű többséget jelentő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs egyedül és kizárólagosan dönthet arról, hogy mikor és hol kéri kialakítani az adott ingatlanból a későbbi saját, önálló földrészletét, valamint arról is egymaga dönthet, hogy az összes többi tulajdonostárs mikor és hol kapja meg nekik járó, azonban ő általa meghatározott területrészt. Mindez történhet az összes többi tulajdonostárs kifejezett tiltakozása ellenére, hiszen a jogszabály az értesítési kötelezettség terhe általi garancián túl nem biztosít nekik „kisebbségi jogokat”...

További komoly fegyvertényező, hogyha az adott ingatlan vonatkozásában nincs „egyedüli döntésre jogosult” tulajdonostárs, akkor ki fogja elsőként kezdeményezni az eljárást és milyen tartalmú egyezségi tervezettel? Az elméleti jellegű kérdések fejtegetése kapcsán felvetődik egy újabb anomália. Adott egy osztatlan közös tulajdon képező ingatlan, amelynek a példa kedvéért három tulajdonostársa van. Ezen három személy tulajdoni hányadai az egészhez viszonyítottan az alábbiak szerint alakulnak: 49/100, 49/100 és 2/100, továbbá az egyik 49/100 eszmei hányaddal rendelkező tulajdonostárs személye bizonytalan, ezért az ő esetében megadottnak kell tekinteni az egyezséghez történő hozzájárulást, ha az ingatlan természetbeni megosztását bármelyik tulajdonostárs kezdeményezi. Ha ezt a 2/100 eszmei hányaddal rendelkező tulajdonostárs teszi legelőször (aki így az ügy ura is lesz), akkor az ő egyezségi tervezetéhez megadottnak kell tekinteni a bizonytalan személyű tulajdonostárs eszmei hányadai szerinti hozzájárulást, így az érvényességhez szükséges egyszerű többség megvan. A harmadik tulajdonostárs hiába tulajdonolja az ingatlan eszmei hányadainak majdnem a felét (49/100), az ő akarata teljesen irreleváns lesz az ingatlan megosztása tekintetében, ha a jelen felvetés szerint nem ő kezdeményezi az eljárást. Az elméleti fejtegetések kapcsán fontos, hogy visszaélésre adhat okot a megadott hozzájárulás esete, más szemszögből nézve azonban indokolt volt ezen jogalkotói lépés, hiszen az ingatlanok természetbeni megosztását az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége ellenére is szükséges valamilyen módon elindítani.

A törvény szövegéből kiolvasható, hogy három fő követelménynek kell megfelelnie a megosztás eredményeként létrejövő önálló ingatlanoknak:

- 1) újabb osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, csak akkor, ha abba a tulajdonostársak kifejezetten beleegyeznek;
- 2) a megosztás eredményeként létrejövő önálló ingatlanoknak mező- és erdőgazdasági művelési célra alkalmasnak kell lenniük;
- 3) egyik tulajdonostársnak sem juthat a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékűnél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezés részeként kifejezetten beleegyeznek.<sup>39</sup>

A további birtokelaprózódás megakadályozása érdekében területi minimumértékek kerültek meghatározásra művelési ág szerinti felosztásban, amely értékeknél kisebb térmértékű földrészeket nem alakíthatók ki a megosztás eredményeként:

- 1, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>,
- 2, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m<sup>2</sup>,
- 3, zártkerti földnek minősülő ingatlan esetében pedig 1500 m<sup>2</sup>,

azonon meghagyással, hogy egyes művelési águ ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték az irányadó.<sup>40</sup>

További elméleti felvetés, miszerint különös problémák adódhatnak az egyezési eljárások során, amennyiben az ingatlan megosztáskori tényleges állapota jelentősen eltér az ingatlan-nyilvántartásban rögzített adatoktól. A Fokftv. rögzíti, hogy a kialakítandó új ingatlanok adatainak meghatározásakor a megosztás alapjául szolgáló ingatlanok a térképvázlat elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait veszi alapul, továbbá az eljárás nem terjed ki az ingatlan és annak alrészletei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására, mert a felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág télyállapotoktól történő eltéréseiből eredő következményeket a tulajdosok viselik.<sup>41</sup>

Az osztatlan közös tulajdont képező földterületek esetében gyakran előfordul, hogy az ingatlan tényleges forgalmi értéke jóval alacsonyabb, mint az az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint feltételezhető. Ennek alapja a földhasználat kérdéskörében leírtakra is visszavezethető. Ha egy földrészlet már évtizedek óta parlagon hever, vagy éppen harmadik személy nem megfelelő használatában volt/van, az értékcsökkenés könnyen bekövetkezhetett. Ugyan a megosztási eljárás a vonatko-

<sup>39</sup> 2020. évi LXXI. törvény 6.§. (4)–(6) bekezdések.

<sup>40</sup> 2020. évi LXXI. törvény 11. § (1)–(2) bekezdések.

<sup>41</sup> 2020. évi LXXI. törvény 8.§. (1)–(2) bekezdések.

zó földhasználatot nem érinti,<sup>42</sup> de felmerül a kérdés, hogyha az adott ingatlant a tulajdonostársak egy használati megosztásról szóló megállapodás szerint művelnek, amelyet sok évvel korábban az ingatlan feltételezett értéke és az ő eszmei hányadaik szerint kötöttek, azonban a megosztási eljárás során kiderül, hogy a teljes ingatlan tényleges értéke jelentősen lecsökkent és ebből kifolyólag némely tulajdonostársak az eszmei hányadaik szerintiél kisebb vagy nagyobb terület-részt használtak, akkor felmerülhet-e magánjogi igény? Álláspontom szerint igen, azonban ennek kifejtése az osztatlan közös tulajdon felszámolásának témaköréhez csak közvetetten kapcsolódik.

Mindez továbbra is csupán elméleti felvetés, joggyakorlat egyelőre nem társítható hozzá, mindazonáltal rámutat arra, hogy az ingatlanok természetbeni megosztása korántsem ígérkezik feszültségektől mentes procedúrának.

### 3.2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele, valamint az ingatlan kisajátítása útján

Az osztatlan közös tulajdoni jelleg megszüntetése akkor történhet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele, azaz *bekebelezés* útján, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két önálló, a korábbi pontban megadott területi minimumoknak megfelelő ingatlan. A Foktftv. rendelkezik azon esetről, ha több tulajdonostárs kíván bekebelezéssel élni, valamint a többi tulajdonostárs számára fizetendő ellenérték megállapításáról és a megfizetés módjáról is.<sup>43</sup> A jelen publikáció terjedelmi korlátjaira tekintettel nincs lehetőség az ezen megszüntetési módhoz kapcsolódó elméleti anomáliák részletes kifejtésére.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése kisajátítás útján csak kivételesen, a Foktftv.-ben meghatározott konjunktív feltételek esetén történhet, leghamarabb 2023. január 1. napjától. Tekintettel a kisajátítás *ultima ratio* jellegére, a jogalkotó csak konkrétan meghatározott esetekben akar ezen megszüntetési módhoz nyúlni, amikor a természetbeni megosztás vagy a bekebelezés nem vezetne célra. Meglátásom szerint ezen eljárások esetén a tulajdonhoz való alapjog, valamint a nemzeti birtokstruktúra átalakításához fűződő közérdek szükségképpen kerülnek kollízióba. Az Alaptörvényben rögzítettekben kiindulva – miszerint: „Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.”<sup>44</sup> – megkérdőjelezhetővé válhat az eljárások *kivételessége*, ha egy országos szintű problémát akar ily módon kezelni a jogalkotó.

<sup>42</sup> 2020. évi LXXI. törvény 13. §.

<sup>43</sup> 2020. évi LXXI. törvény 16. §. (2)–(5) bekezdések.

<sup>44</sup> Alaptörvény P) cikk (2) bekezdés.

Az ingatlan-nyilvántartás rendezetlenségéből és a tulajdonostársak számadataiból adódóan azonban felmerül a kérdés, hogy létezik-e a kisajátításnál alkalmasabb mód? Véleményem szerint ennek megválaszolását az ingatlanok megosztására, valamint bekebelezésre vonatkozó eljárások sikeressége nagymértékben befolyásolni fogja. Valószínűsíthető, hogy számos ingatlan esetében nem lesz alkalmasabb mód a kisajátításnál, illetve esetlegesen egy későbbi árverésnél. Álláspontom szerint azonban indokolt lehet olyan részletszabályok kidolgozása, amelyek a kisajátítás előtt álló ingatlanok tulajdonostársai számára privilegizált tulajdonszerzési lehetőséget biztosítanak. (Pl.: Az ingatlan kisajátítását követően zártkörű, meghívásos árverés megtartása, amelyen csak a korábbi tulajdonostársak vehetnek részt, esetlegesen több vételi szándékkal jelentkező tulajdonostárs esetén az ingatlan természetbeni megosztása közöttük, a területi minimumértékek megtartása mellett.)

#### 4. ZÁRÓGONDOLATOK

Az osztatlan közös földtulajdon kialakulásának, fogalmának, a kapcsolódó számadatoknak és az abból eredeztethető legtipikusabb jogi problémáknak a bemutatását, valamint a Fokfttv. jogalkotói célkitűzéseinek és tételes jogi rendelkezéseinek felvetését követően azon álláspontra helyezkedem, hogy az osztatlan közös földtulajdon felszámolása több jogelméleti és jogalkalmazási kérdést fog hozni a közeljövőben. A jelen tanulmányban bemutatott problémakörökre visszautalva úgy vélem, hogy az osztatlan közös tulajdon felszámolása/megszüntetése iránti társadalmi igény nem megkérdőjelezhető. Tekintettel arra, hogy a Fokfttv. és a Vhr. szerinti eljárások még nem indultak meg, a problémakörök felvetése egyelőre csak elméleti síkon történhetett meg, a legtöbb kérdésre a jogalkalmazás fogja megadni a választ. Álláspontom szerint felmerülhetnek olyan anomáliák, amelyeket nem lehet csupán a jogalkalmazás eszköztárával megoldani, ezért az osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó jogszabályi háttér módosítása indokoltá válhat.

#### FELHASZNÁLT IRODALOM

- 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.
- BOBVOS PÁL – HEGYES PÉTER: *A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai*. Szeged, 2019, Iurisperitus Kiadó, 25–26. o.

- CSÜRI ÉVA KATALIN – DARÁK PÉTER – HIDASI GÁBOR – KOVÁCS LÁSZLÓ – ZÁMBÓ TAMÁS: *Az ingatlan jogi kézikönyve – Az ingatlan a polgári jogban*. Budapest, 2004, KJK-Kerszöv. Jogi és Üzleti Kiadó, 50. o.
- HEGYES PÉTER: Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből. In HOMOKI – NAGY MÁRIA (szerk.): *Acta Jur. et Pol. Szeged. Szeged, 2009, Publicationes Doctorandum Juridicorum*, 157–158. o.
- HORNYÁK ZSÓFIA: *A mezőgazdasági földek öröklése, PhD-értekezés*. Miskolc, 2018, 203–220. o.
- MOLNÁR IMRE – JAKAB ÉVA: *Római jog*. Szeged, 2015, Diligens Bt., 179. o.
- OLAJOS ISTVÁN: A mezőgazdasági földterületek tulajdonszerzés és hasznosítása, különös tekintettel a formálódó magyar bírósági gyakorlatra. In *Agrár- és Környezetjog, 2017/23. szám*, 109–116. o.
- TANKA ENDRE – MOLNÁR GÉZA: *Nem én kiáltok, a föld dübörög... A nemzeti megmaradás programja a földről és a vizekről*, 2011, Kairosz Kiadó, Budapest, 13. o.
- VILÁGHY MIKLÓS – EÖRSI GYULA: *Magyar polgári jog I*. Budapest, 1965, Tankönyvkiadó, 350. o.