

Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 4.



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

Intézetvezető:
Gellén Klára
egyetemi tanár

Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században, 4.

*Szerkesztette:
Gellén Klára*

Iurisperitus Kiadó
Szeged, 2023

Lectiones Iuridicae

Sorozatszerkesztő:

Balogh Elemér
egyetemi tanár

- | | |
|--------------------------------------|---|
| © <i>Árvai Gergő, 2023</i> | © <i>Krajnyák Enikő, 2023</i> |
| © <i>Farkas-Csamangó Erika, 2023</i> | © <i>Molnár Szabolcs, 2023</i> |
| © <i>Gellén Klára, 2023</i> | © <i>Németh Gabriella, 2023</i> |
| © <i>Hegyes Péter István, 2023</i> | © <i>Schiller-Dobrovitz Alexandra, 2023</i> |
| © <i>Herczeg Ágnes, 2023</i> | © <i>Tengölics Zsófia Márta, 2023</i> |
| © <i>Kamplér Béla, 2023</i> | © <i>Varga Dóra, 2023</i> |

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 978-615-6268-42-6

TARTALOM

GELLÉN KLÁRA: Előszó.	7
ÁRVAI GERGŐ: A magyar földtulajdoni viszonyok rendezésének szükségessége egy versenyképesebb agráriumért.	9
FARKAS-CSAMANGÓ ERIKA: Gyártói felelősség kiterjesztése a hulladék- gazdálkodásban	27
HEGYES PÉTER ISTVÁN: Az „élelmiszer” jogi fogalma és egyes elhatárolási kérdései. . .	35
HERCZEG ÁGNES: Technológiai kihívások a közbeszerzések területén.	49
KAMPLER BÉLA: Alanyi ÁFA-mentességet választók az ÁFA rendszerében	55
KRAJNYÁK ENIKŐ: A magyar és a norvég alkotmány környezetvédelmi rendelkezéseinek összehasonlítása a két ország alkotmánybírósági gyakorlatának tükrében	77
MOLNÁR SZABOLCS: Történelem energiaszemléletben	89
NÉMETH GABRIELLA: Az okiratfordítás magánjogi és közjogi dimenziói: fordítási és hitelesítési problematika aggályos okiratok és elektronikus iratok esetében.	105
SCHILLER-DOBROVITZ ALEXANDRA: A mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre gyakorolható elővásárlási jog, mint a szerződési szabadságot korlátozó jogintézmény	129
SZUROVECZ ZOLTÁN: Van-e emberi jogunk a csendhez? – Zajvédelmi tárgyú ügyek az emberi jogok európai bírósága előtt.	137
TENGÖLICS ZSÓFIA MÁRTA: A termelői támogatások versenyképességi vetülete különös tekintettel a fiatal termelői támogatási rendszerre	149
VARGA DÓRA: A települési adó az önkormányzati adóztatás rendszerében	157

ÁRVAI Gergő

tudományos segédmunkatárs, SZTE ÁJTK Üzleti Jogi Intézet

A MAGYAR FÖLDTULAJDONI VISZONYOK RENDEZÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE EGY VERSENYKÉPESEBB AGRÁRIUMÉRT

1. Bevezető gondolatok

A világ mezőgazdasága gyökeres változásokon ment keresztül az elmúlt évtizedekben, napjainkra kulcskérdéssé vált a versenyképesség és a fenntarthatóság követelménye. Ezen kritériumoknak való megfelelés alapjaiban határozza meg az agrárium jövőjét, 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. Ez azt jelenti, hogy egy fő élelmiszerszükségletét egyre kisebb területen kell előállítani”.¹ Mindebből következik, hogyha mindenki számára elegendő mennyiségű és megfelelő minőségű élelmiszert szeretnénk biztosítani a jövőben, úgy a fenntarthatóság, illetőleg a fenntartható fejlődés kritériuma nem megkérdőjelezhető. A Brundtland-bizottság 1987-es jelentése óta a fenntartható fejlődés követelményének olyan fejlődési tendenciák, valamint innovatív elképzelések felelnek meg, amelyek egyrészt megteremtik vagy közelebb hozzák az egyensúlyt a jelenkor és a jövő generációk indokolt szükségleteinek kielégítésében,² továbbá feltétel az is, hogy az adott szisztéma „...megszabadítja a világot az ember gazdasági tevékenységei által kiváltott környezeti katasztrófák veszélyeitől”.³ Mindazonáltal a fenntartható fejlődéssel, illetve a fenntarthatósággal párhuzamosan a versenyképességi szempontok sem szorulhatnak háttérbe, hiszen az elmúlt időszak globális eseményei (pl.: Covid-19 világjárvány, orosz-ukrán konfliktus) rávilágítottak arra, hogy az egyes nemzetközi ellátási láncok mennyire sérülékenyek. Az országhatárokon belüli, a fogyasztóhoz legközelebb történő termelésnek, illetve előállításnak és értékesítésnek, azaz a rövid ellátási láncoknak a szerepe számos országban, így hazánkban is felértékelődött.⁴ Magyarország helyzete a természeti adottságaiból kifolyólag speciális, Tanka

¹ HORVÁTH József – KOMAREK Levente: *A világ mezőgazdaságának fejlődési tendenciái*. SZTE MGK, Hódmezővásárhely, 2016. p. 134.

² Közös jövőnk c. Brundtland jelentés. 1987.

³ GOMBOS Katalin – SZIEBIG Orsolya Johanna: *Az európai uniós környezetvédelmi szabályozás legújabb irányvai*. Ludovika Egyetemi Kiadó, Budapest, 2021. p. 13.

⁴ FERENCZ Árpád – KOMAREK Levente – CSIBA Anita: *A rövid ellátási lánc működésének vizsgálata egy vidéki térségben*. In: Hampel György – Kis Krisztián – Monostori Tamás (szerk.): *Mezőgazdasági és vidékfejlesztési kutatások a jövő szolgálatában 3. Tudomány, út a világ megismeréséhez*. MTA SZAB Mezőgazdasági Szakbizottság, Szeged, 2022. pp. 43–53.

Endre és Molnár Géza gondolataival alátámasztva: „... 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...”⁵ Megállapítható, hogy hazánk képes lenne a rövid ellátási láncok fejlesztésével valamennyi állampolgárját teljes körűen és önállóan élelmezni, valamint exportra is értékesíteni, azonban az említett globális események éppen a magyar importfüggőségre mutattak rá. Jóllehet, az importfüggőségünket elsődlegesen a hazai feldolgozóipar elmaradottsága eredményezi, azonban vannak olyan egyéb innovatív lehetőségek mind a növénytermesztés (akár szántóföldi, akár kertészeti kultúrák esetén), mind az állattenyésztés területén, amelyek alkalmazásával a jelenlegi magyar agrártermelést egyszerre lehetne versenyképesebbé és fenntarthatóbbá tenni. A növénytermesztés tekintetében az új technológiák és fejlesztések között említhető a precíziós gazdálkodás meghonosítása, valamint ahhoz kapcsolódóan a mezőgazdasági drónok vagy éppen a vezető nélküli traktorok alkalmazása, továbbá az öntözési beruházások megvalósítása. Az új technológiák alkalmazásának elősegítésén túl a rövid ellátási láncok erősítése is uniós közösségi célként, valamint a Közös Agrárpolitika által kiemelten támogatandó területként definiálható.⁶

Adódik a kérdés: mit tehet a jogalkotás egy versenykéesebb és fenntarthatóbb magyar agráriumért? Kézenfekvő válaszként szolgálhat az új technológiákra vonatkozó hatékony jogszabályi keretrendszer kialakítása, amely jogalkotási folyamat az elmúlt években már mind az Európai Unió, mind Magyarország tekintetében elindult, különös tekintettel a mezőgazdasági célú drónokra vonatkozóan.⁷ Álláspontom szerint azonban van egy „nulladik lépcsőfok”, amely alapjaiban határozza meg valamennyi új innovatív technológia alkalmazásának és elterjedésének sikerességét, valamint amellyel a magyar jogalkotás a rendszerváltozás óta adósa az agráriumnak, nevezetesen a hazai földtulajdoni viszonyok átfogó rendezése. Jelen tanulmány keretei között a magyar földtulajdoni viszonyok rendezése alatt elsődlegesen az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adataiban bekövetkezett változások aktualizálása és átvezetése/bejegyzése, az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének helyreállítása, másrészt a felaprózódott birtokstruktúra anomáliájának orvoslása értendő. Jelen tanulmány keretei között annak elemzésére kerül sor, hogy a rendezetlen földtulajdoni (és érintőlegesen földhasználati) viszonyok kialakulása milyen tényezőkre vezethető vissza, milyen jogi anomáliák kapcsolódnak a témakörhöz, a mostani állapot miként rontja magyar mezőgazdaság hatékonyságát és versenyképességét, végezetül a vizsgálat tárgyát képezi, hogy melyek képezik a jogi értelemben vett kitörési pontokat, valamint milyen pozitív változásokat eredményezne a problémakör érdemi rendezése.

⁵ 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.

⁶ OLAJOS István: *A fiatal gazdálkodókhoz és a rövid ellátási láncokhoz kapcsolódó tematikus alprogramok jövője a 2021–2027-es támogatási ciklusban*. Publicationes Universitatis Miskolcensis, Sectio Juridica Et Politica, 2022/2. pp. 309–328.

⁷ HEGYES Péter: *A drónok használatának jogi kérdései az agrárium területén*. In: Gellén Klára (szerk.): *Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században*, 2. Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2020. pp. 61–74.

2. A magyar birtokstruktúra különös anomáliája – az osztatlan közös földtulajdon

A földtulajdoni viszonyok rendezetlensége bizonyos értelemben magyar specialitásnak, „*hungarikumnak*” tekinthető. A keleti blokk felbomlását követően valamennyi érintett állam sajátosan rendezte a földtulajdoni reparáció kérdését,⁸ a magyar megoldás egyedülálló volt több tekintetben. Az elmúlt időszak tapasztalataiból leszűrhető, hogy elhibázott lépés volt a magyar jogalkotó részéről a birtokstruktúrát ilyen mértékben felaprózni és a földtulajdont, valamint a földhasználatot ilyen módon és mértékben elválasztani egymástól. Ezen gondolatot az Andréka Tamás tollából származó, a rendszerváltozás után közel két évtizeddel kelt sorok is megerősítik, 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*”.⁹ 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*”.¹⁰ Az elmúlt évek tükrében rögzíthető, hogy a rendszerváltozást követően indított földrendezési programok napjainkig sem tekinthetők teljes mértékben lezártnak, elsődlegesen az osztatlan közös földtulajdon ügyére tekintettel. Az osztatlan közös földtulajdon jogintézménye, valamint az abból eredeztethető jogi problémák immár közel három évtizede várakoztak az érdemi jogalkotói megoldásra. 2020-ban került elfogadásra 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.), amelyek új elvi lehetőséget teremtettek a tulajdonközösségek megszüntetésére.

Feltevésém szerint a magyar földtulajdoni és földhasználati viszonyok rendezése elsődlegesen az osztatlan közös földtulajdon felszámolásának függvénye. A közös tulajdonban álló ingatlanok jogi helyzetének orvoslásával, úgymint az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak rendezése, továbbá az önálló hasznosítást kizáró, csekély forgalmi értékét és térmértéket kitevő tulajdoni hányadok értékesítésével egy olyan jellegű birtokkoncentráció valósulhatna meg, amelynek nyertesei a kis és közepes méretű gazdaságok lehetnének. Mindazonáltal nagyon vékony a képzeletbeli határvonal a felaprózódott birtokstruktúra felszámolásához és az észszerűbb táblaméretek kialakításához fűződő közérdek, valamint a tulajdonhoz való jog szentsége között. A Foktftv. rendelkezéseiből kitűnik, hogy a jogalkotó felkínálja a lehetőséget a tulajdonostársak közötti megegyezésen alapuló rendezésre, úgymint az ingatlan természetbeni megosztása, ennek hiányában pedig adott a bekebelezés jogintézményének alkalmazása (jóllehet a bekebelezés is lehet a felek közös akarata), vala-

⁸ BURGERNÉ GIMES Anna: *Földhasználati és földbirtok-politika az Európai Unióban és néhány csatlakozó országban*. Közgazdasági Szemle, 2003/9. pp. 819–832.

⁹ ANDRÉKA Tamás: *Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdasági versenyképességének szolgálatában*. In: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010. p. 11.

¹⁰ ANDRÉKA, 2010. p. 8.

mint ultima ratio jelleggel a kisajátítás lehetősége is fennállhat,¹¹ amely utóbbi Damoklész kardjaként lebeg a csekély térmértéket kitevő tulajdoni hányadukhoz makacsul ragaszkodó tulajdonostársak feje felett.

Álláspontom szerint helyes a jogalkotó azon koncepciója, miszerint a tulajdonostársak magánjogi viszonyainak rendezésére számos lehetőséget felkínál, azonban az állami beavatkozás eshetőségét a birtokstruktúra szempontjából abszolút hátrányos, felaprózódott tulajdonosi szerkezetű földrészletekre igyekszik korlátozni. A Fokfttv.-ben megjelölt megszüntetési módozatok rendszere számos mozzanatában átveszi az általános polgári jogi szabályok szerinti, közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódó rendelkezéseket.¹² A közös tulajdon megszüntetéséhez való jogot nem csupán a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rögzíti, hanem a Fokfttv. rendelkezései is biztosítják mező- és erdőgazdasági célú földek vonatkozásában azon meghagyással, hogy a Ptk. kizárja a bíróság általi elrendelés lehetőségét, ha az alkalmatlan időpontra esik. A Ptk. szerint a bíróság által elrendelhető megszüntetési lehetőségekhez hasonlóan a Fokfttv.-ben rögzített, a tulajdonostársak számára felkínált megszüntetési módozatok rendszere is: első helyen a természetbeni megosztás áll. Ezt követi a Ptk. szerinti értékesítés, amely során a tulajdonostársnak elővásárlási joga áll fenn harmadik személyekkel szemben, így ha a tulajdonostárs magához váltja az egész dolgot, akkor az több aspektusból is a Fokfttv. bekebelezés szerinti megszüntetés lehetőségével egyezik. A harmadik személy javára történő kényszerértékesítés és az állami kisajátítás között szintén távoli párhuzam vonható. (Termőföldek vonatkozásában a társasházzá történő alakítás nem értelmezhető.) Jelentős különbség azonban, hogy amíg a Ptk. rendelkezései alapján a bíróság dönt a megszüntetési módok alkalmazásának elrendeléséről és alkalmazásáról, addig a Fokfttv. esetében fő szabály szerint a döntési jogosultság a tulajdonostársakat illeti. A Ptk. rögzíti, hogy a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik. A Fokfttv. rendelkezései szerint sincs minden tulajdonostárs által kifogásolt megszüntetési mód alkalmazására (kivételet képezhet a kisajátítás esete), azonban mivel a Fokfttv. nem határoz meg végső időpontot az egyes megszüntetési eljárások lefolytatására, ezért (szintén a kisajátítás esetét leszámítva) a tulajdonostársak akaratelhatározásának függvénye lehet a birtokviszonyok rendezésének időbelisége.

Véleményem szerint a Fokfttv. 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 létrejötté milyen tulajdonszerzési jogcímekekhez köthető. Feltételezésem szerint az eszmei hányad megszerzésének jogcíme meghatározza (vagy meghatározhatja) az osztatlan közös tulajdon 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.

¹¹ 2020. évi LXXI. törvény 3–18. §§.

¹² 2013. évi V. törvény 5:83–84. §§.

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. Sommásan megállapítható, hogy a jelen tanulmány keretében vizsgált problémák forrásának aligha tekinthető a valamely kontraktuson alapuló tulajdonszerzési jogcím szerint létrejött közös tulajdoni jelleg, szemben a jogszabály erejénél fogva keletkező tulajdonközösség esetével. E tekintetben fontos azon kiegészítéssel élni, hogyha valaki azzal a szándékkal vásárol tulajdoni illetőséget egy osztatlan közös tulajdonban álló földrészletben, hogy később kedvező elővásárlási ranghelyével¹³ további tulajdoni illetőséghez jusson, azon esetben is egy szándékolt magatartásról beszélhetünk, amely befolyásolhatja a megszüntetés folyamatát. Ezzel szemben a felek akarata nem releváns a jogszabály alapján kialakult osztatlan közös földtulajdon esetén a tekintetben, hogy a jogosultak akartak-e a tulajdonközösség tagjaivá válni és ha igen, kikkel szerették volna azt alkotni, ebből következik, hogy ezen forma „tulajdonosi kényszerközösségként” definiálható. Álláspontom szerint ezen esetkörhöz elsődlegesen a részarány-kiadással történő tulajdonszerzés kapcsolható. Andréka Tamás a tulajdonosi kényszerközösség jelzőt a részarány-kiadás és a törvényes öröklés eredményeként létrejött tulajdonközösségekre vonatkozóan alkalmazta,¹⁴ álláspontom szerint a kényszerközösségi jelleg részarány-kiadással létrejött esetekben egyértelműen fennáll, azonban törvényes öröklés vonatkozásában a kép árnyaltabb. A törvényes öröklés vonatkozásában lényeges változások léptek hatályba 2023. január 1. napján,¹⁵ amelyekről a tanulmány későbbi része értekezik.

2.1. Részarány-kiadás eredményeként létrejött tulajdonközösségek

A gondolatmenetet folytatva, az agrárium versenyképessége szempontjából a hivatkozott két tulajdonszerzési jogcím, azaz a részarány-kiadás és a törvényes öröklés érdemel további elemzést azok okból kifolyólag, mert részint az országosan érintett jogosultak létszáma és földrészletek összesített területe ezen jogcímek vonatkozásában a legjelentősebb, másrészt a tulajdonszerzéshez kapcsolódó jogszabályi rendelkezéseknek és a tulajdonközösség létrejöttének sajátos jellemzői vannak. 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, továbbá közel 700 ezer földrészlet van Magyarországon, kb. 2,5 millió fő tulajdonostársat érintve, amely törvényes öröklés eredményeként nyerte el a mostani, közös tulajdoni jellegét.¹⁶ Ezen tulajdonközösségekre jellemző, hogy a tulajdonostársak többnyire nem folytatnak élethivatásszerűen mezőgazdasági tevékenységet, továbbá a jogosultak személye sokszor beazonosíthatatlan vagy nem beazonosítható, valamint egy-egy tulajdonostárs tulajdoni illetősége olyan csekély, hogy az önálló mezőgazdasági termelést egyébként sem tenne lehetővé. Tanka Endre

¹³ 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés.

¹⁴ 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.

¹⁵ A 2022. évi LXVII. törvény 60. §-a beiktatta a 2020. évi LXXI. törvény „5/A. – Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése öröklés esetén” címet.

¹⁶ ANDRÉKA, 2021.

gondolataival alátámasztva: „A földtulajdonnál a magántulajdon közel kétmillióshoz tartó 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 jogosult szempontjából – csak névleges, látszat-tulajdon, átmeneti jogi forma”.¹⁷ Ezen tényezők számos adminisztratív terhet eredményeznek, a földhasználat jogszerű rendezését problémássá teszik, amely a mindennapi gazdálkodást és a jövedelem-támogatások igénylését is bonyolítja, összességében pedig az agrárium versenyképességére negatív hatást gyakorol.

A részarány-kiadás szerint létrejött osztatlan közös földtulajdon kapcsán rögzítendő, hogy azon személyek voltak földkiadás jogcím szerint földtulajdonszerzésre jogosultak, akik nem veszítették el magántulajdonukat a kollektivizálás idején, csupán az adott mezőgazdasági termelőszövetkezetbe – jellemzően nem önszántukból – „bevitték” földjeiket, amelyen a szövetkezetnek „tulajdonjogi jellegű földhasználati joga keletkezett”.¹⁸ Ezen szövetkezeti tagok vagy a tagok örökösei, ha nem váltották meg a földtulajdonukat,¹⁹ akkor jogosulttá váltak földkiadásra. A földkiadási eljárás fontos eleme volt, hogy kérelemre indult, amelyet a földkiadó bizottsághoz kellett benyújtani²⁰. Kiemelendő, hogy a törvény nem biztosított alanyi jogosultságot arra, hogy ugyanazon földet kapja vissza a jogosult, mint amelyet korábban ő vagy örökhagyója bevitt a termelőszövetkezetbe. Tekintettel arra, hogy sokan nem éltek a földkiadási igény bejelentésével és nem terjesztettek elő kérelmet, így nem került kizárólagos tulajdonként kimérésre az adott személyt megillető földterület. Ha egy, a termelőszövetkezet használatában lévő földrészlet vonatkozásában nem érkezett kiadási kérelem, úgy az a törvény erejénél fogva a jogosultak közös tulajdonába került, amelyre a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó szabályai váltak az irányadóvá.²¹ Ebből eredeztethető, hogy „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”.²² A már említett számadatokból érzékelhető, hogy a részarány-kiadás eredményeként osztatlan közös tulajdonban maradt ingatlanok száma napjainkban is jelentős.

A jogalkotó több ízben próbálkozott már a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös földtulajdon megszüntetésével,²³ azonban sikertelenül. A vonatkozó kormányrendeletek megteremtették az elvi lehetőségét annak, hogy azon tulajdonostársak, akik a korábbiakban nem éltek a földkiadásra vonatkozó kérelmezési jogosultsággal, hasonló feltételek mentén kaphassák meg földjüket kizárólagos tulajdonként, önálló földrészlet formájában. A kormányrendeletek szerinti „osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárások” (a továbbiakban röviden: OKTM eljárások) kérelemre

¹⁷ TANKA Endre: *Rendszerváltás a magyar birtokpolitikában*. In: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010. p. 283.

¹⁸ BOBVOS Pál – HEGYES Péter: *A mező- és erdőgazdasági földek agrárjogi vonatkozásai*. Iusperitus Kiadó, Szeged, 2019. p. 20.

¹⁹ 1967. évi IV. törvény.

²⁰ 1992. évi II. törvény.

²¹ BOBVOS–HEGYES, 2019. p. 25.

²² ANDRÉKA, 2021.

²³ 63/2005. (IV.8.) kormányrendelet; 405/2012. (XII.28.) kormányrendelet; 374/2014. (XII.31.) kormányrendelet.

induló eljárások voltak, amelyek során a tulajdonostársaknak lehetőségük nyílt kiválni a tulajdonosi kényszerközösségből. Az ingatlan megosztásával a kérelmező tulajdoni hányadainak megfelelő méretű és értékű földrészletet kapott kizárólagos tulajdonként, azonban a többi, nem kérelmező tulajdonostárs maradt a tulajdonközösségben, lecsökkentett méretű földrészleten. Ezzel a részarány-földkiadás eredményeként létrejött osztatlan közös tulajdonú ingatlanok területe és tulajdonostársainak létszáma csökkenhetett. Az eljárások nem hoztak jelentős változásokat az osztatlan közös tulajdon ügyét illetően, mivel időben hosszan elhúzódtak, költségesek voltak, valamint több eljárás is jogvitát eredményezett.²⁴ Az eljárások további negatívumaként nevesíthető, hogy a földhivatali bejegyzés eredményeként megszűnt, valamint újonnan létrejött földrészletekről szóló határozatok csak a tulajdonosok részére lettek megküldve, a földhasználók azonban hivatalos úton nem kaptak értesítést. A földhasználatban bekövetkező változások bejelentése, valamint a vonatkozó jövedelemtámogatások igénylése során ez újabb problémákat indukálhatott. A földhasználat kapcsán további vitás helyzeteket szülhetett, ha az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére nem a korábbi használati megosztásról szóló megállapodásban foglalt használati renddel megegyezően került sor, valamint a földhivatali bejegyzés a mezőgazdasági termelés szempontjából alkalmatlan időpontban történt. Egy december hónapban történő bejegyzés esetén feltételezhető, hogy az egyik volt tulajdonostárs már elvetette az őszi gabonáját a korábbi használati megosztás szerint, azonban a másik a tavaszi vetésekre készült a kítűzési vázrajz szerint, így ha a bejegyzés okán módosultak a parcellahatárok, úgy akár birtokvédelmi eljárásra is sor kerülhetett, illetve a mezei leltár elszámolása is vitákat válthatott ki.²⁵ (Álláspontom szerint egy ilyen bejegyzés ékes példája lehet a Ptk. által megszüntetési korlátként definiált alkalmatlan időpontnak.) Az OKTM eljárásoktól remélt áttörés elmaradásának okaként nevesíthető továbbá, hogy csak a kérelmezők tudtak kiválni a tulajdonközösségből, ezért, ha legalább két tulajdonostárs nem nyújtott be kérelmet, úgy biztosan maradt egy osztatlan közös tulajdon képező földrészlet. Álláspontom szerint a jogalkotó fogalmilag helytelenül rendelkezett az osztatlan közös tulajdon „*megszüntetéséről*” ezen jogszabályokban, hiszen a tényleges megszüntetés csak akkor valósulhatott meg, ha az összes tulajdonostárs vagy egyetlen tulajdonostárs kivételével az összes kérelmet nyújtott volna be. Ezen eljárások további negatívumaként nevesíthető, hogy elsődlegesen nem a törvényes öröklés nyomán létrejött tulajdonközösségek anomáliájára kínáltak megoldást. Az elmúlt időszak jelentős fejleménye volt, hogy mind a részarány-földkiadás, mind a törvényes öröklés eredményeként létrejött tulajdonközösségek felszámolására megnyílt a lehetőség Foktftv. már említett rendelkezéseivel. A részarány-földkiadás eredményeként létrejött tulajdonközösségek jellemzően nem a tulajdonostársak szándékolt akarata szerint keletkeztek, azonban a törvényi feltételek fennállása esetén adott a lehetőség a tulajdonközösség megszüntetésére a felek konszenzusa alapján. Amennyiben ezzel a jogosultak nem tudnak vagy éppen nem akarnak élni,

²⁴ Pl. Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.173/2016/8. számú, Kecskeméti Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság K. 27.632/2017/7. számú döntések.

²⁵ 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.* Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2017. pp. 268–271.

ügy ezen földrészletek vonatkozásában akár a bekebelezésnek, illetőleg az erőteljesebb állami beavatkozásnak, azaz a kisajátításnak is létjogosultsága lehet.

2.2. A törvényes öröklés útján aprózódó birtokstruktúra

Áttérve az öröklés kérdéskörére, a törvényes öröklés szerint létrejött tulajdonközösségek érdemelnek külön elemzést a magyar birtokstruktúra jelenlegi helyzetéből adódóan, a hivatkozott számadatokra tekintettel. Fontos rögzíteni, hogy a végintézkedés útján történő földtulajdonszerzés esetén is létrejöhet tulajdonközösség, hiszen az örökhagyó rendelkezhet úgy, hogy egy életében tulajdonát képező földrészletet halála esetén több örökösnek rendel. Visszautalva a szerződésen alapuló tulajdonjog-átruházás körében leírtakra, a végintézkedés útján történő öröklésen belül az öröklési szerződés és a halál esetére szóló ajándékozás esetén is a szerződő felek szándékolt akarata szerint kerül sor az új tulajdonos vagy tulajdonostársak kijelölésére, így ebben az esetben sem beszélhetünk tulajdonosi kényszerközösségről. Álláspontom szerint a végrendeleti úton történő tulajdonszerzés esetében fogalmilag szintén kizárt tulajdonosi kényszerközösségről értekezni, hiszen azt nem jogszabály hozza létre. A 2023. január 1. napját megelőzően törvényes öröklés útján létrejött tulajdonközösségek esete meglátásom szerint bizonyos szempontból hasonlít a részarány-tulajdonközösségekre, azonban azzal mégsem teljesen egyező kényszerközösségi kategória. Ez egyrészt az örökostársak egymáshoz fűződő személyi viszonyaival magyarázható, másrészt pedig azon alapul, hogy a polgári jog nem csak az örökség egészére nézve biztosította az örökség visszautasításának jogát, de a mezőgazdasági termelés célját szolgáló föld (valamint a hozzá tartozó berendezési, felszerelési tárgyak, állatállomány és munkaeszközök) öröklésének különálló visszautasítását is lehetővé tették, ha az örökös nem foglalkozott hivatásszerűen mezőgazdasági termeléssel.²⁶ Mindebből következik, hogy a részarány-kiadással szemben a törvényes öröklés esetén a jogosult „*menekülhetett*” a tulajdonostársi minőségtől még tulajdonközösségbe való bekerülést (pontosabban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést) megelőzően. Ezzel szemben az OKTM eljárások a részarány-kiadással történő szerzés esetén nem a tulajdonközösségbe való bekerülés megelőzését biztosították, hanem egy időben későbbi kiválás lehetőségét. Egyebekben a végintézkedésen alapuló tulajdonszerzés anomáliáinak – úgymint a 24/2017. (X. 10.) AB határozatban foglaltaknak – elemzésére jelen tanulmány terjedelmi korlátjaira nincs lehetőség, mindazonáltal az öröklés közjogi korlátokba vonásának jogi problémái további kutatásokat igényelnek. A törvényes öröklés szerinti szerzésre koncentrálna megállapítható, hogy az alapmotívumot képezi a jellemzően közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog-átzállás (eltekintve az állam szükségképpen örökös minőségétől). 2023. január 1. napját megelőzően, ha az örökhagyó kizárólagos tulajdonát képező vagy osztatlan közös tulajdonban fennálló tulajdoni hányadát a törvényes örökösök közösen megörökölték, úgy fő szabály szerint tulajdonközösségbe kerültek (kivételt képezhetett, ha valamely örökös élt a már említett kivételes visszautasítás²⁷ lehetőségével). A törvényes öröklés útján történő tulajdonjog-átzállás akkor gyakorolható negatív hatást a hazai birtokszerkezetre, ha az örökös kizárólagos tulajdonát képező földrészlet méreteiből vagy adottságaiból kifolyólag

²⁶ 2013. évi V. törvény 7:89. § (1)–(2) bekezdések.

²⁷ 2013. évi V. törvény 7:89. § (2) bekezdés.

a több tulajdonostárs általi közös és ésszerű használatot nem tette lehetővé vagy az örökhagyó osztatlan közös tulajdont képező földrészletben volt tulajdonostárs és halálával az eszmei hányadai aprózódtak az örökösök között. Ezzel a földtulajdonosok száma tovább növekedett, akik legtöbbször nem élethivatásszerűen mezőgazdasággal foglalkozó személyek voltak. Ezzel szemben a törvényes öröklés lehetővé tette az örökösök számára, ha egy korábban működő, életképes gazdaságot egy kézben tartva, közösen akartak tovább működtetni. Konklúzióként következik, hogy a törvényes öröklés eredményeként létrejött tulajdonközösségek megszüntetése nem feltétlenül állhat a jogosultak szándékában. Amennyiben a tulajdonközösség jellege az agrárium versenyképességére nem gyakorol negatív hatást, úgy a megszüntetés szükségessége is megkérdőjelezhető, egyébiránt pedig a részarány-kiadás eredményeként létrejött tulajdonközösségek megszüntetése kapcsán leírtak az irányadók.

2023. január 1. napján léptek hatályba a Foktftv. törvényes öröklésre vonatkozó rendelkezései, amelyek alkalmazása kötelező, amikor az örökhagyó mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású földjét a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös örökölné meg (legyen a hagyatékban akár kizárólagos tulajdonban lévő földrészlet vagy osztatlan közös tulajdonban fennálló tulajdoni hányad). Erre vonatkozóan a jogalkotó kógens rendelkezésekről határozott: a magasabb cél egyértelműen az újabb osztatlan közös tulajdon kialakulásának, valamint a fennálló tulajdonközösségeken belüli létszám növekedésének megelőzése, amely összhangban áll az általános agrár- és birtokpolitikai célkitűzésekkel, mindazonáltal a jogalkotó ezen közjogi jellegű korlátozó rendelkezésekkel hathatósan belenyúl az öröklésjogi viszonyokba, amelyek eredendően magánjogi jellegűek. Az új szabályok nyomán a törvényes örökösök kényszerhelyzetbe kerülhetnek, hiszen a földrészlet vagy annak tulajdoni illetősége megöröklése esetén vagy osztályos egyezséget kell kötniük, vagy azt más személyre kell átruházniuk, vagy egyben értékesíteni vagy az állam javára kell ingyenesen felajánlani, szélsőséges esetben pedig kényszerértékesítést is kilátásba helyez a jogalkotó.²⁸ A felmerülő kérdések sora hosszú, visszautalva a végintézkedés körében leírtakra, a további kutatások indokoltak a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek törvényes öröklése vonatkozásában is.

Összegezve a közös tulajdon keletkeztető jogcímeinek vizsgálatát, felvetődik azon jogelméleti kérdés, hogy az eszmei hányad szerzésének jogcíme relevanciával bírhat-e a Foktftv. által felkínált megszüntetési módok alkalmazása tekintetében? Véleményem szerint a jogalkotói cél nem megkérdőjelezhető és egészen addig, amíg az egyes megszüntetési módok alkalmazása a felek kölcsönös megegyezésén alapul (ahogyan a tulajdonközösség létrejötté is), aligha beszélhetünk a tulajdonhoz való jog sérelméről. A jogszabály alapján keletkezett tulajdonközösségek esetén indokoltá válhat a tulajdonostársak konszenzusának hiányában az erőteljesebb jogalkotói beavatkozás, a törvényi feltételek fennállása esetén akár a kisajátítás is. Mindazonáltal a tulajdonközösség keletkezésének jogcíme szerinti osztályozás csupán jogelméleti kategória marad, hiszen a gyakorlatban aligha találhatóak olyan földrészletek, ahol minden tulajdonostárs tulajdonszerzési jogcíme megegyezne. Álláspontom szerint azon kérdésre, hogy az adott személy tulajdonközösségben szeretne-e maradni, szeretné-e a tulajdonközösség megszüntetését vagy egyáltalán ragaszkodik-e földtulajdonához, nagy mértékben függ az eszmei hányad megszerzésének jogcímétől.

²⁸ 2020. évi törvény 18/A–B. §.

Mindazonáltal a földhöz való emocionális kötődés a tulajdonszerzés jogcímétől függetlenül hátráltatja az osztatlan közös földtulajdon felszámolásának folyamatát.

3. Az osztatlan közös földtulajdon és egy versenyképesebb agrárium koncepciója

Felvetődik a kérdés, hogy miért tekinthető a magyar birtokstruktúra egyik legfőbb problémájának az osztatlan közös földtulajdon? Az anomália országos mértékét alátámasztó számadatok mellett fontos rámutatni arra is, hogy ezen földrészletek vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartás gyakran rendezetlen, amely egyben a közhitelesség alapelvének sérelmét is jelenti. Ez egyrészt a jelenleg alkalmazott ingatlan-nyilvántartási rendszer gépi adatfeldolgozásra történő átállításához,²⁹ másrészt a generációváltások kapcsán felmerülő hagyatéki eljárások egyes hiányosságaira visszavezethető. A kérdéskört tovább nehezíti, hogy az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányadok csekély méretű földterületeket képviselnek, amelyekhez jelentős adminisztratív költségek tapadhatnak, valamint a jövedelemtámogatásokra vonatkozó kérelmek benyújtása során is problémák jelentkezhetnek. Az ingatlan-nyilvántartás rendezetlenségéből fakad, hogy a tulajdonostársak jelentős része ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, ebből pedig következik, hogy az országos létszámuk sem ismert pontosan. A Nemzeti Agrárgazdasági Kamara vonatkozó statisztikája³⁰ szerint (hasonlóképp az Agrárminisztérium részéről ismertetett adatokhoz) országos szinten 4-4,6 millió tulajdonostárs lehet érintett az osztatlan közös földtulajdon ügyében, más forrás³¹ ezzel szemben csupán 3,5 millió főről értekezik. Az eltérő számadatok indokaként kétségtelenül az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége jelölhető meg. Előfordulhat, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak tudomása sincs arról, hogy egy póthagyatéki eljárás eredményeként mező-, illetve erdőgazdasági célú föld tulajdoni hányadaihoz „*juthatna*” vagy ha tudomása is van róla, gazdasági érdeke nem fűződik hozzá, mert a póthagyatéki eljárás költségvonzata magasabb lenne, mint megszerezni kívánt földrészlet őt illető eszmei hányadának forgalmi értéke. A Fokftv. rendelkezései szerint a 120 évnél régebben született, az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonostársként szereplő személyek felkutatását az ingatlanügyi hatóság hivatalból kezdte meg 2021-ben,³² az eljárások jelenleg is folynak, azonban az ingatlan-kataszter rendezetlensége egyelőre még fennálló probléma.

További diszkrepancia a tulajdonosi szemlélet hiánya a közös tulajdont képező földeknél, amely egyrészt Tanka Endre gondolataival magyarázható, azaz a „*névleges, látszat-tulajdon*” minőséggel, másrészt pedig a racionális művelést kizáró vagy megnehezítő területméreteket indukáló tulajdoni hányadokkal. A tulajdonosi szemléletre vonatkozó hiány egyebekben a tulajdonjog részjogosítványainak korlátozott gyakorlati lehetőségeivel is összefügg.

²⁹ CSÜRI Éva Katalin et al.: *Az ingatlan jogi kézikönyve. Az ingatlan a polgári jogban.* KJK-Kerszöv. Jogi és Üzleti Kiadó, Budapest. 2004. p. 50.

³⁰ Forrás: <http://nak.hu/agazati-hirek/videkfejlesztes/161-gazdasagfejlesztes/100102-versenykepességi-javulast-hozhat-az-osztatlan-kozos-foldek-rendezese> (2023.01.17.).

³¹ Forrás: <https://magyarmezogazdasag.hu/2020/05/25/felszamolnak-az-osztatlant-uj-foldertekesites-es-torvenyjavaslat> (2022.12.24.).

³² 2020. évi LXXI. törvény 22. § (2) bekezdés.

A birtoklás, valamint használat, hasznosítás, gyümölcsöztetés tekintetében azon polgári jogi rendelkezés képezi a kiindulási alapot, miszerint „*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*”,³³ ezt finomítja tovább a jogalkotó a használati megosztásról szóló megállapodás vagy többlehasználati megállapodás megkötésének kötelezettségével, valamint az egyéb közös tulajdonra vonatkozó használati részletszabályokkal,³⁴ amellyel a tulajdonostársak saját részjogosítványaik gyakorlását korlátozzák a többi tulajdonostárral kialakított konszenzus értelmében. A használati viszonyok rendezésének adminisztratív terhein túl a gazdálkodást jelentősen hátráltató tényező, hogy egy határozott időre szóló tulajdonostársi megállapodás megfelelő szótöbbség esetén könnyedén módosítható, amellyel a használt terület rész más tulajdonostárs használatába kerülhet. Mindez visszatartó erővel bír a nagyobb értékű ráfordítások (pl.: öntözőberendezés telepítése) tekintetében. A rendelkezési jog gyakorlásának korlátozott mivoltán (ahogyan egyebekben a birtoklás és használat esetén is) egyrészt a mező- és erdőgazdasági célú ingatlanokra vonatkozó speciális szabályok összessége értendő (pl.: ajándékozás csak meghatározott személyi körnek lehetséges), másrészt pedig a csekély forgalmi értékűből fakadóan az elidegenítési, illetve megterhelési lehetőségek gyakorlati korlátozottsága. Az osztatlan közös földtulajdon tekintetében a tulajdonosi szemlélet hiányát azon tényező is indokolja, hogy a tulajdonostárs illetőségének jogi helyzete (pl.: végrehajtási eljárás tényének feljegyzése) az egész földrészlet helyzetére kihatással lehet (alacsonyabb forgalmi értéket jelenthet valamennyi tulajdoni illetőségre egy közös értékesítésnél).

Felmerül továbbá, hogy az osztatlan közös földtulajdon, valamint az abból fakadó problémák, nevezetesen a birtokstruktúra felaprózódott jellege és az ingatlan-nyilvántartás rendezetlensége milyen hatást gyakorolnak az agráriumra, milyen problémák merülnek fel versenyképességi szempontokat vizsgálva? Álláspontom szerint az osztatlan közös földtulajdonból eredő problémák, valamint egy versenyképesebb és fenntarthatóbb agrárium között összekötő kapocsként a *földhasználat* kérdésköre szolgál. A magyar birtokstruktúra különös sajátossága, hogy a több milliós földtulajdonos ellenére az egyébként alacsony létszámú munkaerőt foglalkoztató nagyüzemek túlsúlya érzékelhető, a nagyüzemi földhasználat tekinthető dominánsnak Magyarországon. További lényeges attribútum, hogy a földhasználók és a földtulajdonosok köre élesen elválik egymástól, amelynek elsődleges oka a haszonbérlet kiemelkedő aránya a földhasználati jogcímei közül. A KSH adatai szerint 2021-ben a szántóterületek 53%-át haszonbérlet jogcímen használták hazánkban.³⁵ A legjelentősebb földhasználók jellemzően mezőgazdasági termelőszervezetek, amelyek földtulajdont nem szerezhetnek. A földtulajdoni és földhasználati viszonyok tekintetében évszázadok óta beteljesületlen célkitűzés, hogy a föld tulajdonjoga azé legyen, aki a földet saját kezével műveli, azonban sem az 1848-as polgári átalakulás után, sem az 1945. évi földosztást követően, sem rendszerváltozást követő földtulajdoni viszonyok átalakítása³⁶

³³ 2013. évi V. törvény 5:74. §.

³⁴ 2013. évi CCXII. törvény X. fejezet.

³⁵ Forrás: <https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/termofoldarak-es-berleti-dijak-2021/> (2023.02.08.).

³⁶ CsÁK Csilla: *1945-ös földreformtól a hatályos magyar földtulajdoni és földhasználati viszonyok kialakulásáig*. Csák Csilla (szerk.): Agrárjog. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2006. pp. 62–73.

nyomán sem valósult meg,³⁷ hiszen a „... föld tulajdonosa és a föld tényleges megművelője egyetlen korszakban sem volt feltétlenül ugyanaz a jogi vagy magánszemély”.³⁸ Egyetértve Tanka Endre gondolataival, a jelenlegi torz birtokstruktúrából számos negatív következmény levezethető, amelyek az agrárium egészét érintő problémák,³⁹ hiszen „az iparszerű monokultúrára épülő, környezetpusztító nagybirtok, amely az élőmunkát kiszorító bérmunkán alapul, az ökoszociális értékrendet (a gazdasági-, társadalmi- és környezeti hatékonyság együttes követelményét) merőben tagadja, így egyeduralma fenntarthatatlanná teszi a mezőgazdaságot”.⁴⁰

Álláspontom szerint a nagyüzemek túlsúlya mellett a kis és közepes méretű gazdaságok, (amelyek jellemzően családi tulajdonban, illetve érdekeltségi körben vannak) gyenge pozíciója figyelhető meg, amely a magyar agrárium versenyképességét egyértelműen rontja. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) preambulumban rögzített célokkal összhangban, úgymint „... 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; a birtokelaprózódások hátrányos következményei a mezőgazdaság tulajdoni szerkezetét ne terheljék, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelést folytathasson ...” Mindezek tükrében indokolt a nagyüzemi földhasználatlással szemben a kis, valamint közepes gazdaságok földszerzését támogatni (akár a gazdaság tagjainak tulajdonszerzését, akár a gazdaság vagy tagjai által használt föld mennyisége tekintetében vett növekedését, terjeszkedését) a jogalkotó részéről, hiszen a jelenlegi földhasználati struktúra állandósága a kis és a közepes gazdaságok fejlődésének egyik legnagyobb akadály. Jóllehet, egy igazságosabb és versenyképesebb földhasználati struktúra kialakításához erőteljesebb jogalkotói beavatkozásra lenne szükség, amely értelemszerűen nem terjeszkedhet túl a jogállami kereteken. Mindazonáltal a jogalkotó jelentős változásokat idézhetne elő a mezőgazdasági üzemszabályozás kialakításával.⁴²

Meglátásom szerint az osztatlan közös földtulajdon ügyének rendezésével érdemi változások következhetnének be mind a földtulajdoni viszonyok, mind a földhasználati struktúra tekintetében. Amennyiben a jogalkotó az egyes részletszabályokat ennek megfelelően alakítja ki, úgy az előzőekben taglalt tulajdonközösségek felszámolásával egyidejűleg kerülhetnének kedvezőbb földhöz jutási pozícióba a kis és közepes méretű gazdaságok. Az elsődleges lépés az ingatlan-nyilvántartás rendezése, amely a már folyamatban lévő, beazonosíthatatlan és nem beazonosítható személyek hivatalbóli feltárására, valamint hagyatéki és póthagyatéki eljárások lefolytatására irányul. Következő lépésként a Foktftv. szerinti megszüntetési eljárások mielőbbi megindítása tűnik indokoltnak azon meghagyással, hogy a folyamat parttalan jellegének megelőzésére tekintettel határidők megszabása szükséges.

³⁷ TANKA Endre: *Föld és elsajátítás. Sorskérdések földviszonyaink múltjában és jelenében*. Agroinform Könyvkiadó, Budapest, 1999. pp. 145–150., 194–204.

³⁸ GVÓRI Ágnes – KOVÁCH Imre: *A települési egyenlőtlenségek új dimenziója. A mezőgazdasági földhasználat-szerkezet*. Tér és Társadalom, 2022/1. p. 60.

³⁹ TANKA–MOLNÁR, 2011. pp. 20–24.

⁴⁰ TANKA, 2010. pp. 284–285.

⁴¹ Forrás: <https://g7.hu/kozelet/20181116/a-gazdalkodok-ke-t-szazaleka-hasznalja-a-magyar-termofoldek-ketharmadat/> (2023.01.19.).

⁴² TANKA, 2010. p. 291.

(Ezen a ponton fontos kiemelni, hogy az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatainak rendezését, valamint a megszüntetési eljárások lefolytatását célszerű lett volna két lépcsőben, nem pedig párhuzamosan végrehajtani.) Amennyiben az ingatlan-nyilvántartási jogosultak adatai rendezésre kerülnek, úgy elméleti síkon nincs akadálya a csekély eszmei hányaddal rendelkező tulajdonostársak nyilatkozattételre való felhívásának. Amennyiben az állam magához váltja (nem feltétlenül kisajátítás keretében) azon illetőségeket, amelyek vonatkozásában a tulajdonostársak nem tartanak igényt eszmei hányadaikra vagy azt kifejezetten el kívánják idegeníteni, úgy az államra háromló földtulajdoni illetőségek egy későbbi földértékesítési program formájában a kis és közepes gazdaságok tagjaihoz kerülhetnének mind tulajdoni, mind használati értelemben, ezzel pedig lehetőség nyílna a földhasználati nyilvántartás átfogó rendezésére. (A Földművelésügyi Minisztérium 2010-es adatai szerint megközelítőleg 1 millió hektár terület vonatkozásában nem volt bejegyzett földhasználó Magyarországon.)⁴³ Az osztatlan közös ügyének rendezésével a földhasználati adminisztráció jelentősen egyszerűsödhetne, hiszen nem lenne szükség használati megosztásról szóló megállapodásra vagy többlehasználati megállapodásra, de olyan problémák sem merülnének fel, mint az ismeretlen tulajdonostársak esetén alkalmazandó megadott hozzájárulás esetének anomáliái.⁴⁴ Az adminisztratív terhek csökkenésén túl jelentős mértékű tagosítások, birtokösszevonások valósulhatnak meg, amely a magyar agráriumot hatékonyabbá és versenyképesebbé tehetné.

3.1. Az elbirtoklás

Az osztatlan közös tulajdonban álló földrészeket kapcsán az elbirtoklással történő tulajdonszerzés több jogelméleti és jogalkalmazási kérdést is felvetett az elmúlt időszakban. Ha az ingatlan-nyilvántartás számos esetben ugyan rendezetlen közös tulajdonban álló mező- és erdőgazdasági célú földek vonatkozásában, azonban a magyar vidéket járva mégsem lehetünk arra figyelmesek, hogy ez az érintett földrészeket tömkelegének parlagon maradását jelentené, sokkal inkább a jogszerű földhasználati jogcím hiányában történő gazdálkodásra következtethetünk. 2023. január 1. napját megelőzően a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek vonatkozásában mind a Ptk., mind a Földforgalmi törvény szabályai megteremtették a lehetőséget az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzésre. Osztatlan közös tulajdont képező földek esetében okkal merülhetett fel a kérdés egy földet sajátjaként szakadatlanul birtokló tulajdonostárs vagy akár külső személy részéről, hogy az ismert vagy ismeretlen tulajdonostársaktól elbirtoklás útján megszerezheti-e a tulajdoni illetőségeiket. A Ptk. a törvényi feltételek fennállása esetén rögzíti, hogy „*az elbirtoklásra vonatkozó általános szabályok szerint birtokolható el a dolog tulajdoni hányada is*”.⁴⁵ Ehhez kapcsolódóan azonban a kommentár kiemeli, hogy „*ez dogmatikailag következtelen 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*”.⁴⁶ A termőföld elbirtoklásának korlátjaként

⁴³ Forrás: <https://24.hu/fn/gazdasag/2010/11/08/magyarorszag-az-egymillio-hektar-senkifoldje/> (2023.01.25.).

⁴⁴ 3255/2018. (VII.17.) AB határozat.

⁴⁵ 2013. évi V. törvény 5:44. § (4) bekezdés.

⁴⁶ 2013. évi V. törvény – Nagykomentár.

került rögzítésre azon eset, ha a tulajdonostársak megállapodtak egymással a földrészlet használati megosztásáról és azt a földhasználati nyilvántartásban rögzítették. A kapcsolódó jogalkalmazási gyakorlat szerint ilyen esetekben vizsgálni szükséges, 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.*⁴⁷ Mindebből leszűrhető azon következtetés, hogy egy érvényes földhasználati megosztásról szóló megállapodás megléte és földhasználati nyilvántartásban történő rögzítése kizárta az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzést. Az elbirtoklás másik korlátjaként azon kitétel értékelhető, hogy „nem lehet megszerezni ingatlan tulajdonjogát akkor, ha az elbirtoklás feltételei a földnek csak egy részére állnak fenn, és a föld nem osztható meg”.⁴⁸ Oszthatlan közös földtulajdon esetén mindez azzal a jogalkalmazási anomáliával is indokolható, hogy az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés a törvény erejénél fogva, *ipso iure* következik be, így ezen tulajdonszerzéshez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés deklaratív hatályúnak tekinthető, nem pedig konstitutívnek. Az elbirtoklás jellegéből, valamint a közös tulajdon fogalmából együttesen következik, hogy dogmatikailag lehetetlen helyzetet eredményezne, ha ugyanazon feltételek fennállta alatt az adott földrészlet vonatkozásában bizonyos tulajdonostársakkal szemben megállapítható lenne az elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés, amíg más tulajdonostársakkal szemben nem. Közös tulajdon esetén a dolog teljes egésze valamennyi tulajdonostárs tulajdonát képezi, a tulajdonjog nem természetben, hanem eszmei hányadaiknak megfelelően oszlik meg,⁴⁹ tehát ha elbirtoklás útján akár a teljes földrészlet, akár annak néhány négyzetmétere vonatkozásában (amely egyébként megosztható lenne) kíván valaki tulajdont szerezni, akkor valamennyi tulajdonostárssal szemben fenn kell állnia a törvényi feltételeknek, ezzel ellentétes esetben az elbirtoklásnak nincs helye. Mindebből következik, hogy oszthatlan közös földtulajdon esetében elbirtoklás útján történő tulajdonszerzés csak akkor következhetett be, ha a földszerzési feltételek fennálltán túl a földhasználati nyilvántartás rendezetlensége mellett az összes tulajdonostárssal szemben egységesen megvalósultak az elbirtoklásra vonatkozó törvényi kritériumok. A kérdést tovább nehezítette a Földforgalmi törvény által megkövetelt tulajdonszerzési feltételek megléte (pl.: földműves), valamint a feltétel bekövetkeztének időbelisége is. A jogalkotó a 2023. január 1. napján hatályba lépett rendelkezésekkel⁵⁰ lezárta az elbirtoklás kérdését, miszerint: „Oszthatlan közös tulajdonban álló föld egy vagy több – az ingatlan egészét ki nem tevő – tulajdoni hányada – a jogcímes elbirtoklás kivételével – nem birtokolható el. Az oszthatlan közös tulajdonban álló föld egészének vagy – ha a Ptk. alapján az elbirtoklás nem kizárt – az oszthatlan közös tulajdonban álló föld egy részének a tulajdonos elismerésén alapuló elbirtoklásának csak akkor van helye, ha az elbirtoklást az ingatlan valamennyi tulajdonosa elismeri”. Kurucz Mihály gondolatait osztva, a jogalkotó ezzel lezárta annak lehetőségét, amellyel a bekebelezés elől menekülők szerettek volna élni annak reményé-

⁴⁷ Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozata.

⁴⁸ 2013. évi V. törvény 5:47. § (2) bekezdés.

⁴⁹ VILÁGHY Miklós – EÖRSI Gyula: *Magyar polgári jog I.* Tankönyvkiadó, Budapest, 1965. p. 350.

⁵⁰ 2022. évi LXXVII. törvény 31. §.

ben, hogy megőrizhetik a későbbi tulajdonos megválasztásának szabadságát az elbirtoklás kifejezett elismerésével.

4. Fejlődő kis és közepes gazdaságok egy versenyképesebb mezőgazdaságért

Álláspontom szerint a magyar agrárium versenyképességét a kis és közepes méretű gazdaságok pozíciójának erősítésével lehetne elősegíteni. Ezen gazdasági szereplők számára komoly kihívást jelent az apró birtoktesteken való gazdálkodás, valamint a *földéhség* is. Az agrárium versenyképességét gátló tényezők tekintetében 1998 óta napjainkig helytállóak Bobvos Pál gondolatai, miszerint: „... a földtulajdon átrendeződésének két következményét kell kiemelni. Az egyik, hogy a földtulajdonosok számának megnövekedésével a földbirtokok túlzottan elaprózódtak, ez igen nehezé 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”.⁵¹

A versenyképesebb agrárium fejlődését az osztatlan közös földtulajdon ügyének rendezése nagy mértékben szolgálhatja, a már kifejtettek szerint a folyamat tagosításokat, birtokösszevonásokat eredményezhet, amely számos ponton javíthatja a kis és közepes méretű gazdaságok versenypozícióját, valamint termelési hatékonyságát. A birtokösszevonások gazdasági előnyei egyrészt a rendezett földhasználati struktúrában keresendők, amely felesleges adminisztratív terhektől szabadítja meg a gazdálkodókat és közigazgatást is, másrészt pedig az észszerűbb táblaméretek kialakításában, amely alacsonyabb fajlagos termelési költségeket, hatékonyabb eszköz- és munkaerő-kihasználást, valamint csökkenő egyéb ráfordítást eredményezhet. Az adminisztratív terhek kapcsán várható pozitív változás, hogy a jogszzerű földhasználat igazolása az egyes támogatások igénybevétele kapcsán leegyszerűsödik. A tiszta és átlátható földtulajdoni viszonyok lehetőséget teremthetnek a nagyobb volumenű agrárhitelezésre, amelynek dologi biztosítékeként a jelzálogjoggal terhelhető, a már rendezett ingatlan-nyilvántartás által közhitelesen tanúsított földtulajdon szolgál. A könnyen elérhető hitelfelvételi lehetőségek, valamint a saját földtulajdon javíthatják a beruházási hajlandóságot, amely számos új korszerű technológia (pl.: öntözőberendezések, precíziós eszközök, stb.) megvalósításának alapfeltétele. A rendezett földtulajdonosi és földhasználói struktúrának előnye továbbá, hogy öntözési közösségek⁵² létrejöttét is nagy mértékben elősegítheti. A birtokösszevonások további előnyeként nevesíthető az adott gazdaság által művelt egyes parcellák művelés szempontjából kedvezőbb elhelyezkedése, amelyet az osztatlan közös földtulajdon felszámolása szintén elősegíthet. „A gazdaságos művelés földrajzi, azaz megközelítési távolságra alapozott fogalma nem feltétlenül a földrészletek egymás közötti távolságán, hanem a művelés eszközeinek fekvési helyétől való távolságon alapul.”⁵³

⁵¹ BOBVOS Pál: *A birtokrendezés szükségessége a gazdaságos és észszerű mezőgazdasági termelés tükrében*. Acta Jur. et Pol. 1998/2. p. 8.

⁵² 2019. évi CXIII. törvény.

⁵³ 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*

Ezen prognosztizált versenyképességei előnyök kapcsán megállapítható, hogy a jelenlegi rendezetlen tulajdoni vagy földhasználati háttérrel rendelkező földrésztelteken bizonyos technikai újítások egyáltalán nem vagy jelentős gazdasági kockázat vállalása mellett kivitelezhetők. Közgazdasági szempontból a kis méretű, egymástól és a gazdaság központjától, illetve a művelés eszközeinek fekvési helyétől távol fekvő birtoktesteken való gazdálkodás hatékonysága számos tényező miatt megkérdőjelezhető, elegendő lehet a jelentős munkaidőbeli többletráfordításokkal (előkészületi és utómunkák) számolni, az egyes földrésztelkek közötti vonulások költségeit figyelembe venni (pl.: üzemanyagárak, munkabérek), továbbá nagyon csekély területméret esetén agrotechnikai korlátok is felmerülnek, valamint problémássá válhat a gazdálkodás időbelisége, folytonossága. Mindezek tükrében sommásan megállapítható, hogy „...a birtokrendezés előnyei a gazdaságos termelést illetően vitathatatlanok”.⁵⁴

Fontos rögzíteni, hogy a magyar agrárium versenyképességét a földtulajdoni és földhasználati viszonyok rendezésén túl számos egyéb tényező is befolyásolhatja. A jelen tanulmány keretében már érintett innovatív technológiák, úgymint az öntözés, a mezőgazdasági drónok vagy éppen a precíziós gazdálkodás eszközrendszerének és szemléletmódjának alkalmazása számtalan kitérési pontot rejtenek magukban. Ezen versenyképességi újítások erőteljesebb elterjedésének elsődlegesen közgazdasági és pénzügyi akadályai vannak, azonban a jogi keretrendszer is alapjaiban befolyásolhatja a térnyerésüket. A magyar agrárium versenyképességét szintén javíthatná a mezőgazdasági üzemszabályozás kialakítása, amely a birtokösszevonások folyamatát is gyorsíthatná, Kurucz Mihály gondolataival alátámasztva: „Az egyes földparcellák, mint földrésztelként önálló ingatlanok amorfhalmaza akkor válik rendeltetési egységgé, ha az önálló dolgok egy közös (agrár)gazdálkodási célra rendeltlen, illetőleg, annak alárendelten alkotnak strukturált dologösszességet. A birtokösszevonás megvalósíthat ilyen rendeltetési egységet, mert közös üzemvezetés alatt folytatott agrár-gazdálkodási célt szolgál”.⁵⁵

5. Záró gondolatok

Gondolataimat összegezve azon megállapításra helyezkedem, hogy a bevezetés körében megfogalmazott globális kihívásokból eredően a magyar agráriumra egyre fokozott felelősség hárul. A cél nem csupán megfelelő mennyiségű és minőségű élelmiszer előállítás, hanem a folyamatok fenntartható és versenyképes módon történő kivitelezése. Álláspontom szerint a hazai agrárium versenyképességének javítását a földtulajdoni viszonyok rendezése nagy mértékben szolgálhatja, amely elsődlegesen az osztatlan közös földtulajdon anomáliájának megoldásával érhető el. A 2020-ban elfogadott jogszabályokkal a jogalkotó megteremtette az elvi lehetőséget az egyes tulajdonközösség megszüntetésére, azonban a megszüntetési eljárások lefolytatására nyitva álló határidő megjelölése hiányában a folyamatok időbeli elhúzódása várható. Jogelméleti feltevésként a tulajdonközösségek létrejöttének jogcímét vizsgáltam, különös tekintettel a tulajdonosi kényszerközösség fogalmi körére, amelyhez kapcsolódóan a részarány-kiadás és törvényes öröklés eredményeként

európai földszabályozás aktuális kihívásai. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010. p. 160.

⁵⁴ BOBVOŠ, 1998. p. 4.

⁵⁵ KURUCZ, 2010, p. 162.

létrejött tulajdonközösségek, továbbá az elbirtoklás jogdogmatikai anomáliái kaptak külön megvilágítást. Meglátásom szerint az osztatlan közös földtulajdon ügyének rendezésével jelentős birtokösszevonások valósulhatnak meg hazánkban, amelynek – ha a jogalkotó szándékában áll – elsődleges nyertesei a kis és közepes méretű gazdaságok lehetnének, szemben a nagyüzemi földszerzésekkel. A földtulajdoni és földtulajdoni viszonyok konszolidációjával a kisebb méretű gazdaságok erősödése, valamint az agrárium versenyképességének javulása prognosztizálható. A jelen tanulmányban érintőlegesen bemutatásra került, hogy jogalkotó az észszerűbb földbirtokstruktúra kialakítása érdekében milyen jelentős változások hatálybalépéséről döntött 2023. január 1. napjával a földtulajdon törvényes öröklésének (valamint elbirtoklásának) témaköréhez kapcsolódóan, azonban ennek mélyrehatóbb vizsgálata egy további tanulmány kérdéskörét képezi.