
A közös tulajdonban álló földek használatának problémái- avagy a szocialista tulajdonjog, és annak földjogi leképeződése a jelenkori földhasználati viszonyokra*

Olajos István**

A jelen cikkben az Eörsi Gyula, mint jogtudós által az ötvenes években létrehozott közös használaton és kiüresedett tulajdonjogon alapuló szövetkezeti földhasználat továbbéléseként, mind a mai napig élő intézmény az osztatlan közös tulajdonnal kapcsolatos legújabb fejleményeket jellemzem. Ezen tulajdoni forma speciális használatának szabályai a Fétv. által rendszerezettek. A gyakorlatban bizonyos mezőgazdasági igazgatási szervek azonban nem ismerik, és eljárásuk során nem alkalmazzák a harmadik személyektől az osztatlan közös tulajdonban lévő földek használatára adott ajánlatra vonatkozó szabályokat. E gyakorlat következményeire kínál megoldást a cikk.

Kulcsszavak: tulajdonátzállás, szocialista típusú tulajdon, mezőgazdasági földek közös használata, részaránytulajdon, a osztatlan közös tulajdon megszüntetése, osztatlan közös tulajdon földhasználati szabályai, contra legem joggyakorlat.

The Problems of the Use of Commonly Owned Land - or the Socialist Property Law and its Mapping to Contemporary Land Use Relations

In this article, I will describe the latest developments in the field of undivided common property, an institution that is still alive today, as a continuation of the cooperative land use based on common use and vacant ownership established by the jurist Gyula Eörsi in the 1950s. In practice, however, some agricultural administrations are not aware of, and do not apply in their procedures, the rules governing the offer of third parties to use land in undivided common ownership. The article offers a solution to the consequences of this practice.

Keywords: ownership transfer, socialist type of ownership, common use of agricultural land, fractional ownership, abolition of undivided common ownership, rules on the use of undivided common ownership, contra legem case law

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2023.3.82>

* Az előadás alapja a Polgári Jogot Oktatók Országos Találkozóján (2022. szeptember 23-án) Olajos István által a Közös tulajdonon létrejövő mezőgazdasági földhasználat alapkérdései című előadás. A diát lábjegyzetben Olajos 2022 rövidítéssel jelölöm.

** Egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam-és Jogtudományi Kar Civilisztikai Intézet

1. Eörsi a korszakhatáron élő professzor és jogtudós

Eörsi Gyula, aki 1945-ben végezte el az ELTE Állam és Jogtudományi Karát¹, első jelentős sikerét a *Tulajdonátszállás kérdései*² című, saját kiadásban megjelent munkájával érte el. A fiatal pályakezdő Eörsit támogató Szladits Károly a mű legnagyobb érdemeként a hagyományos megközelítéssel szembehelyezkedő újszerű szemléletmódot emelte ki.

Eörsi szakított az addigi kifejezetten dologi jogi megközelítéssel, és azt mondta, és írta le több külföldi jogi anyagra, leginkább német, francia és angol polgári törvénykönyvekre és kereskedelmi gyakorlatra hivatkozva, hogy a tulajdonátszállás kapcsán annak statikája mellett igenis lényeges annak dinamikája is.³ Éppen ezért a felek között létrejövő szerződésben szabályozni kell, hogy a tulajdonjog mely elemei mikor és milyen pénzügyi ellentételezés mellett kerülnek átruházásra. Éppen ezért a tulajdonjog egyes részjogosítványainak átszállására akár a teljes tulajdonátszállás előtt is sor kerülhet. Ez a fajta szemlélet az addigi magánjogi gondolkodás, kereskedelmi jogi átalakítására irányuló iskola lényeges megtestesítője volt.

Azonban Eörsit a szocialista polgári jog alapjainak megteremtésében történő jelentős közreműködéséről is ismerhetjük. Felismerte, hogy a régi magánjog visszaállíthatatlan és bizonyos területeknek, mint például a mezőgazdasági szövetkezeti jognak vagy a földjognak magánjogról történő leválasztását folyamatosan támogatta. Innentől kezdve a dologi jog a klasszikus több szempontú gondolkodást felépítő magánjogi szemléletét meghaladva, bizonyos területek közjogiasodását, így például a teljes mezőgazdasági jog magánjogból történő kiszakadását szükségszerűnek vélte, erősítve a magánjogban maradt területek klasszikus polgári jogi szemléletét. Milyen volt ez a mezőgazdasági földjog keretei között oktatott szocialista tulajdonjog, amelynek megalkotásában annak teljes szocialista rendszer fennállása idején Eörsinek jelentős szerepe volt?⁴

2. A földön fennálló tulajdonjog alapvető szabályai a reálszocializmus földjogában

Alapvető volt a termelőszövetkezet közös használata, amit az támasztott alá, hogy mindenkinek, aki belépett a szövetkezetbe, teljes vagyonaára vonatkozó földbeviteli kötelezettsége keletkezett. A tulajdonjog ugyan megmaradt a szövetkezeti tag nevében, de mivel a földek használata, illetve hasznok szedésének a joga is a

¹ Vékás Lajos: Eörsi Gyula (1922-1992) In: Vékás Lajos: *Fejezetek a magyar magánjogtudomány történetéből* HVG ORAC Budapest, 2021.

² Eörsi Gyula: *A tulajdonátszállás kérdéséről*, Légrádi Testvérek Rt., Budapest, 1947. Elemzi Olajos István-Juhász Ágnes: The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use In *JAEL* 2018/24 172.p doi: 10.21029/JAEL.2018.24.164

³ Vékás Lajos: Eörsi Gyula a professzor és jogtudós In: *Jogtudományi Közöny* 2017/10. 421-430

⁴ Vékási.m. (1997) 423-425, itt a Tulajdonjog fejlődéséről szóló művet ismerteti

szövetkezet használati joga kapcsán a szövetkezetre szállt át, az addigi tulajdonjog teljes mértékben kiüresedett.⁵

Ezzel együtt a földbeviteli kötelezettséggel együtt járt a táblák tekintetében az addig széttagolt, illetve magántulajdonra alapozott használati rendszernek megváltozása. A tagosítás következtében a belterülethez legközelebb eső földek a szövetkezet használatába kerültek. A megmaradt egyéni tulajdon a belterülettől jól messze helyezkedett el, és alapvetően a szövetkezet egyre növekvő tulajdoni aránya mellett. A szövetkezeti tagok földje megmaradt a tagok tulajdonában, és innentől kezdve a szövetkezeti részarány, aminek kidolgozásában már Eörsi Gyula nem vett részt, de ennek polgári jogi megalapozásának egyik alapvető embere volt, azt jelölte, hogy az egyes tagok szövetkezetbe bevitt földjei milyen arányt képviselnek a szövetkezet használatában lévő összes földhöz viszonyítva.⁶

3. A szövetkezeti közös használat megszüntetésétől az osztatlan közös tulajdon keletkezéséig

Ezt a szövetkezeti rendszert, illetve szövetkezeti tulajdont bontotta le az 1992. évi II., úgynevezett átmeneti törvény. A jogszabály a szövetkezetek addigi vagyonából négy földalapot hozott létre, a tagi földalapot, a tagi alkalmazotti földalapot, illetve a kárpótlási földalapot, valamint a fennmaradó földekből a közös használat alapjául szolgáló maradvány földalapot.

Legelőször a kárpótlási földalap kiadására került sor. Kárpótlásra jogosultak által mezőgazdasági földre váltható kárpótlási jegyek arányát megjelölték, és ennek megfelelően kellett kijelölni a szövetkezet vagyonából a kárpótlási földalapot, amely ténylegesen majd a kárpótlási jeggyel rendelkezők tulajdonába ment át egy úgynevezett kárpótlási árverés, mint eredeti tulajdonszerzést eredményező eljárás következtében.

Ezek után szövetkezet tagi juttatásban részesítette azon tagjait és alkalmazottjait, akik úgy léptek be a szövetkezetbe, hogy földet nem tudtak bevinni. Ezek a tagok tagonként harminc, alkalmazottanként húsz aranykorona juttatásban részesültek.⁷

Harmadjára a szövetkezetben megmaradt földbeviteli kötelezettséggel élő tagok területeit nevesítették, a szövetkezeti tagok részére, azok részarányai alapján. Mivel azonban a szövetkezet földjei a megmaradt óriási mértékű szövetkezeti táblákban

⁵ Prugberger Tamás: A magyar földtulajdoni és használati viszonyok alakulása a koalíció 1948.évi szétverését követően In: Prugberger (szerk.): *Az agrárjog alapelemeinek vázlata I.* Miskolci Egyetemi Kiadó 1992. 81-83.p

⁶ Szigeti Ágnes: Mi a teendő megmaradt szövetkezeti tulajdon esetén? In: <https://www.odaado.hu/tudastar/mi-a-teendo-megmaradt-termeloszovetkezeti-reszaranytulajdon-eseten> közreadva: 2021.09.01. letöltés: 2022. 08.25 lásd: 1.bekezdés- Mi a részarány tulajdon? vö: Andréka Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról *Előadás a 2. Miskolci Agrárjogi Fórumon 2023.03.22.* (a dián 23.ai dátum szerepel) 2.dia osztatlan közös tulajdon 4.dia részaránytulajdon definíciója.

⁷ Csák Csilla: A kárpótlás jogi szabályozása In: Csák, Nagy, Olajos, Orosz, Szabó, Szilágyi J.E, Török : *Agrárjog- A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között* Novotni Kiadó Miskolc 2010.-77.79

maradtak meg, éppen ezért ezekre a táblákra bontották le a szövetkezeti részarány megmaradt részeit, és éppen ezért, mivel a tagok önállóan használni nem tudták a földjeiket, a tagi földalap megmaradt a szövetkezet, majd később a szövetkezet vezetőiből létrejött Kft. irányítása alatt, és ezek a személyek kezdték használni a tagság alapvetően részarányként nevesített földjeit.

4. Az osztatlan közös tulajdon lebontására tett jogi kísérletek (1994-2023)

A részarányok kiadására is sor kerülhetett, azonban ezzel az átmeneti törvény egy speciális szervezetet, a Földkiadó és Földrendező Bizottságra, tipikusan laikusokból létrehozott szervezetre bízta, amely a 1993. évi II. törvény alapján lényegében a kiadott részarányoknak megfelelően kellett volna kimérni a tag földjét, és meghatározni a részarány földtulajdon megszüntetésének sorrendjét.⁸

Ez azonban még nem jelentett rögtön tulajdonjogot, ugyanis a Földkiadó és Földrendező Bizottságok feladatait néhány évi nem megfelelő működés után⁹ átvette az agrárhatóság¹⁰, amely egészen 2010-ig vezette ezeket a földeket érintő eljárásokat.¹¹

Azonban a kiadott földek nem minden esetben kerültek átvezetésre, és ezek után a még meglévő földekből történő részarány kiadására a földhivatal lényegében saját nyilvántartása alapján adott tájékoztatást az agrárhatóság részére. Az agrárhatóság megküldte a földkiadó határozatot a földhivatal felé, ám itt mindig a pontatlan és később sorra kerülő szövetkezeti különlapokon történő földhivatali nyilvántartásvezetés kapcsán a művelés alatt nem álló földek is fennmaradtak a tagi szövetkezeti földek nyilvántartásában.¹²

Így kerülhetett sor arra, hogy szövetkezeti részarányt fillérékért megvásárló földhivatali, vagy agrárhatósági tisztviselők néhány ezer forintért, földkiadó

⁸ Csák i.m. (2010), 77.79

⁹ A földkiadások első időszakának hibáiról és anomáliáiról lásd az alábbi döntvényeket: Földkiadás során hozott határozat visszavonásának felülvizsgálata: Legf. Bír. Kfv. I. 27 171/1998 In: Közigazgatási-gazdasági döntvénytár, 2002. (11. évf.) 4. sz. 32-36, A földkiadás lezárását követően a szövetkezet használatában lévő, önálló helyrajzi számon nyilvántartott utak az illetékes települési önkormányzat tulajdonába kerülnek, ezen ingatlanok földhasználati jogát a szövetkezet nem engedheti át: Legf. Bír. Kfv. IV. 37 010/2004

Közigazgatási-gazdasági döntvénytár, 2005. (14. évf.) 1. sz. 24-27, A földkiadás befejezését követő 61. napon a termőföld akkor is állami tulajdonba kerül, ha a földalapról való kiadásának jogszabályi akadály utóbb megszűnt: Legf. Bír. Kfv. III. 37 113/2006 Közigazgatási-gazdasági döntvénytár, 2007. (16. évf.) 2. sz. 46-47. A földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon egyezség hiányában a földhivatal határozata alapján keletkezik: Legf. Bír. Kfv. IV. 37 038/2011 Közigazgatási-gazdasági döntvénytár, 2013. (22. évf.) 2. sz. 14-16.

¹⁰ Ez a hatóság 1996-tól 2008-ig a megyei Földművelésügyi Hivatal, 2008-2010 között az MGSZH Földművelésügyi Igazgatósága, 2010 óta pedig a megyei Kormányhivatal Ingatlanügyi Osztálya.

¹¹ Az eljárási nehézségekről lásd: Halász Imre László: Gondolatok és tapasztalatok a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eljárásáról In: Geodézia és kartográfia, 2006/ 11. sz. 37-39.

¹² Jászai Tamás János: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére irányuló eljárás mint a birtokrendezés egyik eszköze In: *Gazdaság és Jog*, 2019/10., 1-6 2.

határozattal szerezhették meg egykori osztatlan közös tulajdonba földekre a más célú hasznosításra vonatkozó szabályok be nem tartásával engedély nélkül épített autóbusz forduló, vagy benzinkút tulajdonjogát, amit a befektető önkormányzat csak a tényleges értékének kifizetésével, kisajátítási eljárással tudott nem kevés közpénz felhasználásával visszaszerezni, a más célú hasznosítási eljárások és az építési fennmaradási eljárások elindítása mellett.

A tagi földalapba került, immár osztatlan közös tulajdonban álló földeknek a tényleges használata általában harmadik személyek kezén volt, akik a földrészlet többségi tulajdonosainak fizettek használati díjat. A néhány tízezred vagy százezred résszel rendelkező kisebb földtulajdonosnak nem.¹³ Mivel 2010-ig nem oldódott meg a probléma, az örökléssel ezek a piciny részaránytulajdonok tovább aprózódtak. 2014 után kezdődött meg az osztatlan közös tulajdonok megszüntetésére indított állami programok.¹⁴

Erre tekintettel, megyéenként elkülönített pénzeszközöket utaltak át a Nemzeti Földalapba. Ha egy megyében megindult az OSZK eljárás, a Földalap, az erre vállalkozó ügyvédi irodák bevonásával (megbízásával), a használati rend rendbetétele után egy felosztási javaslatot készített. A felosztási javaslatban meg kellett jelölni és kiméretni az érintett földrészletet, akkor meg kellett jelölni az osztási irányt és sorrendet. Az illetékes földhivatalok, hogyha sikerült megegyezni a megosztás indításának felépítésében, a megosztás módjában és rendszerében, kitűzték a kezdőpontokat, a helyszínen bemutatták és birtokba adták az immár önálló földrészleteket.

Az önálló ingatlanok kialakítása kapcsán azonban nem vették figyelembe azt, hogy mi lesz a sorsa az osztatlan közös tulajdon addig használó, nem tulajdonos földhasználóknak, így 2018-ig fennálló megszüntetési mód lassú volt, alapvetően kevés földet érintett, és igen drágán lehetett csak az addigi szabályok betartásával eredményeket produkálni.¹⁵

2020-ban az Országgyűlés törvényt alkotott, mégpedig a 2020. évi LXXI. törvényt a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról, és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai jogosult adatainak ingatlanyilvántartási rendezéséről a továbbiakban: Fokftv.)¹⁶. Ezen törvény végrehajtási rendelete volt a 647/2020-as kormányrendelet¹⁷, amely az osztatlan közös tulajdon felszámolásának leglényegesebb szabályait tartalmazza.

A jogszabályok hatálya a mező- és erdőgazdasági földekre, továbbá a kivett útra, árokra, csatornára terjed ki. Ez utóbbi alrészletek, amelynek tényleges használatuk alapján nem minősülnek földnek.

¹³ Váradi Monika Mária: Keskeny az ösvény - Esettanulmány a „Harmónia” Mgtasz átalakulásáról *Replika* 1998.december (33-34.szám) 121-135.p.

¹⁴ Az eljárás szabályaira lásd: 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól továbbiakban OSZK. rendelet

¹⁵ A 2016-2019-ig működő rendszerről lásd: Jászai 2019 i.m: 3-6.o..

¹⁶ A továbbiakban Fokftv.

¹⁷ 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól

Bevonható művelési ágak közé tartoztak a szőlő, gyümölcsös, kert, nádas erdő, fásított terület és halastóként nyilvántartott területek. Általában a tulajdonostársak kezdeményezték, és a legnagyobb tulajdonosi kezdeményezőnek kellett a költségeit viselni. Azonban külön eljárási költség nem tartozott hozzá. A kérelem benyújtására jogvesztő határidő nem vonatkozott, tehát bárki bármikor kezdeményezhette. A megosztás következtében egy vagy több földrészlet is keletkezhetett, attól függően, hogy az összes tulajdonost be tudták-e vonni a bekebelezésbe.¹⁸

A keretmérés nem előírás, és általában az eddigi eljárástól függetlenül a kiindulási hely meghatározása és osztásirány, és a kiosztási sorrend sem meghatározott, ugyanis az egész eljárás megindításához a tulajdonosok teljes egysége kellett. Kitűzés, bemutatás, birtokbaadás, az előző eljárásban megvan a bejárás részének nincs értelme.

Legkisebb kiadható földrészlet zártkertben 1500 négyzetméter. Szőlő gyümölcsös, nádas művelési ágú területeken. 3000 négyzetméter, szántó kert rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ágú területeken pedig 10 000 négyzetméter lett.¹⁹

A birtokmaximum itt nem érvényesül, bekebelezés kapcsán 300 hektár túlléphető. Viszont lényeges, hogy közös tulajdon ne maradjon vissza, tehát minden egyes tulajdonos kapjon valamit a bekebelezés kapcsán, vagy földet, vagy pedig a földjének az ellenértékét. Földműves státusz sem szükséges a bekebelezés elindításához, és magára az egyezsége kilencven nap van, majd további 60 nap az ingatlannyilvántartási átvezetésre. Ez a 60 nap 90 napra hosszabbítható, ha 30-nál több ingatlan érintett a folyamatban.²⁰

Megközelítésre szolgáló utak önálló földrészletként kerülnek nyilvántartásra a bekebelezés kapcsán, azonban, hogy minden földrészlet megközelíthető, ezen utakra szorgalmi jog alapítható, azonban a meglévő használatot maga a közös tulajdon megszüntetése nem érinti, az fennmarad.²¹

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésnek három útja lehetséges. Az első a megosztás útján történő megszüntetés. Ezt a tulajdonostársak bármelyike kezdeményezheti. Ha a kezdeményezést a tulajdonostársak által érintett tulajdonrészek 51%-a a megosztás mellett szavaz, akkor a kezdeményezés elfogadottnak tekintendő. Ha az érintettek elfogadták a terület megosztását, akkor ezt ingatlan-nyilvántartás tényfeljegyzés követi, mely jelziharmadik személyek irányában, hogy az ingatlan közös tulajdon jellege az eljárást befejezését követően meg fog szűnni.²²

A megosztás tényét hivatalból megelőzi az öröklés és a kisajátítás tényének feljegyzése. Itt az a vélelem áll fenn, hogy a véleményt nem nyilvánító, vagy elérhetetlen tulajdonostárs támogatja a közös tulajdon megszüntetését. Ez a megoldás akkor kezdeményezhető, ha a keletkező tulajdon a megosztás után eléri a

¹⁸ Lásd: Szinay Attila: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésének új szabályairól, *Gazdaság és Jog* 2022/7-8, 29-34.

¹⁹ Andréka 2023 i.m.: 9-11 dia

²⁰ Andréka 2023 9.dia

²¹ Andréka 2023 10.dia

²² Foktftv. 4. § (3b)

minimális nagyságot, a megosztás után önálló ingatlanként szereplő, legkisebb területnél is.²³

A megosztás eljárási szabályait az osztóprogram működését kiválóan foglalja össze Hornyák Zsófia szerzőtársaival a Miskolci Jogtudó Agrárkonferenciák különszámában.²⁴

Ha kisebb területű részek jönnének létre, mely önálló ingatlan kialakítására nem lenne alkalmas, akkor a második megoldás a bekebelezés. Ez az eljárási szakasz akkor kezdődhet, ha két minimális területtel rendelkező földrészlet a megosztás útján nem hozható létre, és van egy olyan tulajdonostárs, aki a többi tulajdonos földrészletét képes magához váltani, a Nemzeti Földalapkezelő Központ meghatározta, legalább minimális magához váltási árat megfizetve érte. Ha a felek bármelyike a magához váltás minimális értéket, tehát a kikiáltási árat vitatja, szakértői úton ellenbizonyítással élhet. Ezek után a teljes tulajdonrészre minden tulajdonostárs megteszi a licitálási szabályok szerinti ajánlatát, és legjobb ajánlatot tevő válik bekebelezővé.²⁵

Az eljárást bonyolítja, ha valamelyik tulajdonrészt jelzálog terheli, mert ez a részre fennálló jelzálogjog bekebelezés esetén már az egész ingatlant fogja terhelni. Ezért, ha az ingatlanrészen fennálló jelenlegi tulajdonos nem tudja, vagy nem kívánja a tartozását rendezni, és a jelzálogjogát törölnetni, akkor a „nemo plus iuris” elve alapján a jelzálog továbbra is csak az így megszerzett tulajdoni arányt fogja terhelni. Ha pedig a jelzálog alapú tartozást a tulajdont megszerző tulajdonostárs rendezi, csak az ezzel csökkentett vételárat köteles a magához váltáskor megfizetni.²⁶

A harmadik ultima ratio jellegű megoldást, a Nemzeti Földalapkezelő Központ (NFK) által kezdeményezett kisajátítás²⁷ akkor indítható, ha a törvény hatálybalépését követő két évben legalább háromszor kezdeményezték a tulajdonostársak a megszüntetést, de egyszer sem jártak sikerrel, valamint a tulajdonosok száma a 100 főt meghaladja, vagy a 30 főt meghaladja és terület a hektárban kifejezett térmértéke és a tulajdonosok számának hányadosa kisebb, mint 0,5.²⁸ További feltétel még, a NFK-nál a kisajátításhoz szükséges összeg rendelkezésre állása.²⁹

²³ A kapcsoló részletes eljárási szabályokról és a megszüntetési mód értékeléséről lásd: Nagy Márton: A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának legújabb lehetőségei és gyakorlati sajátosságai *OTDK dolgozat* (2022. november 11) 30-31. Andréka Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok, *Agro Napló*, 2020/ 10. szám 11. .

²⁴ Lengyel Bianka Panna-Lengyel Dorina Luca-Hornyák Zsófia: Szemelvények a mezőgazdasági földeken fennálló osztatlan közös tulajdonról In: *Miskolci Jogtudó* 2023/5. szám 59-70. o; 64-65.

²⁵ Lengyel-Lengyel-Hornyák i.m: 65-66.o.

²⁶ A probléma megoldására lásd Nagy Márton de lege ferenda javaslatait: Nagy i.m. (2022) 37.o.

²⁷ A kisajátítás eljárás részleteiről lásd: Lengyel-Lengyel-Hornyák i.m: 68 o.

²⁸ Foktftv. 18. § (1) bekezdés.

²⁹ Lásd Andréka i.m. (2020) 11.

5. Az osztatlan közös tulajdonban álló területek használati szabályai

A közös tulajdont, mint alapvető problémát meg kívánták szüntetni, azonban közös tulajdonú fennálló földhasználatra továbbra is a Fétv. ide vonatkozó szabályait kellene alkalmazni, melyeket az alábbiakban ismertetek

Alapszabály, hogy mindenki a megfelelő részarányának megfelelően az egész terület tulajdonosa, tehát a közös tulajdonnal, annak tulajdonosai együtt részesedhetnek.

Ez azt jelenti, hogy mindenki az adott közös használatú erdőből tulajdoni arányának megfelelő használatra jogosult.³⁰

Ha így van, közös használati rendet kell kialakítani minden közös használatú területben. Éppen ezért írásba kell foglalni, hogy ki melyik földrészletet mikor és hogy használja, és ha valaki nem ért egyet, itt maga a Fétv. ad kivételt az együttes döntés alól, elegendő a kétharmados többség.³¹

A használati megosztásról szóló ajánlatot egy érdekelt elkészíti, és ha mindenki beleegyezett, úgy lesz belőle megállapodás. A közlést írásban 30 napos határidő tűzésével kell megtenni, kivéve, ha van olyan tulajdonostárs, akinek személye és lakcíme bizonytalan, nem kereste az értesítést, és a határidőig erről nem nyilatkozik. Ezen személyeazt a vélelmet állítja föl a Fétv., hogy irányukban a közlés megtörtént, beleegyezésük megállapítható.

Víszont, ha bármelyikük a használati megállapodás bejegyzéséig a használat kérdésében véleményt nyilvánít, vele szemben a beleegyezés vélelme megdől. A használati megosztást térképvázlaton is át kell vezetni, kivéve, ha a földhasználó egy személy a teljes tulajdoni területre vonatkozóan, akkor is, ha kívülálló.³²

A közös használati rendről meg kell állapodni, de ez nem jelenti azt, hogy mindenki csak a saját területét használhatja. Aki tulajdoni részarányánál többet használ, a többlehasználat után díjat fizet a tulajdonostársnak. Ennek folyamata a következő: a tényleges használat, illetve tulajdoni részarány összevetése után egy többlehasználati kimutatást készítenek a többlehasználók, és ezt átvezetik a tényleges térképvázlatra.³³

Ha valaki a közös tulajdonban használt területből harmadik személy javára kíván használatot engedni, közlési kötelezettsége van mindazon személlyel szemben, akinek tulajdonát az ajánlat érinti. (Minden ismert tulajdonostárs felé.) A közlési kötelezettség kiterjed arra, hogy kitől kapott ajánlatot, ennek nevének, lakcímének, telephelyének megjelölésére, a földterület nagyságára vonatkozóan, melyet használni kíván, a művelési ágára, a földhasználati szerződés típusára vonatkozóan,

³⁰ Lásd: Olajos 2022 6.dia.

³¹ Lásd: 2013. évi CCXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról a továbbiakban Fétv.70§ (1)-(3) bekezdéseit

³² A területre vonatkozó szabályozás elemzésére lásd: Olajos István: A földforgalom használati szabályai *Agrárjog előadás III. éves joghallgatók számára* Miskolci Egyetem 2023. 04.12 XX. előadó 34-35.dia a továbbiakban Olajos 2023.

³³ A Fétv. 71§ (5) –(10) bekezdéseinek feldolgozása után a többlehasználat értelmezésére lásd: Olajos i.m. (2023), 34.dia.

továbbá az ellenszolgáltatás módjára, időtartamára és az elfogadásra nyitva álló határidőre is.³⁴

Elfogadásról a tulajdonostársaknak okiratban nyilatkoznia kell, kivéve, ha már van használati megállapodás, csak egy részét érinti. Ekkor a meglévő tulajdonostársak között meglévő használati megállapodás megváltoztatására ad okot. A harmadik személy javára kívánó a kívánt használatának engedés kapcsán, a használati megállapodást meg kell változtatni és át kell vezetni a földhasználati nyilvántartásba.³⁵

Ha nincs bejegyzett földhasználó az osztatlan közös tulajdonban lévő területekre, az ingatlanügyi hatóság a használati megállapodás megkötésére felhívja a feleket. Ennek lebonyolítására 30 nap áll rendelkezésre, amelyet utána bejegyeznek a földhasználati nyilvántartásba.

Ha a felek megegyezni nem tudnak, vagy a 30 napos határidőt elmulasztják, az ingatlanügyi hatóság a kamara területi szervét értesíti. A kamara területi szerve sorsolás útján pótolja a tulajdonosok megállapítását, és létrehoz egy használati rendet, amely öt évre érvényes, ha viszont a felek megállapodnak az ettől eltérő használati rendről, akkor az érvényesül. A kamara sorsolás útján létrehozott közös használati rendje hatályát veszti. Ha van bejelentett földhasználó, ebben az esetben ez a kamarai sorsolás eljárása csak a nem érintett földrészekre terjed ki.

Az eljárásban jogorvoslatnak helye nincs, azonban az eljárási szabályok megsértése esetén kifogás terjeszhető elő, mindaddig, amíg ez be nem fejeződik. Ha a felek a kamarai sorsolás kiírását követően írnak földhasználati megállapodást, amelyet földhasználati bejelentés követ, a sorsolást ez a bejelentés függőben tartja.³⁶

6. A közös tulajdonú földek használati rendje a joggyakorlatban

A közös tulajdonban álló rend alapja 2013 óta közös tulajdoni, közös tulajdon használati rendjének kialakítása, illetve a földhasználati nyilvántartásba történő átvezetése, a tulajdonosok kötelezettsége, mégpedig a tényleges tulajdoni arányok alapján.

Külső földhasználók ebbe a rendszerbe csak akkor kerülhetnek be, ha a közös tulajdonban érdekeltek, hozzájárultak a használatukhoz.³⁷

A szerződések értékelése kapcsán azonban az osztatlan közös tulajdonosok hozzájárulását általában nem kérik a földhasználati hatóságok, és ezek beleegyezése nélkül is átvezetik az egyes részarányokra a földhasználati megállapodásokat. A földhasználati szerződések kapcsán úgy is bejegyzésre kerülhet a földhasználati jog, hogy a Fétv. előzőekben említett eljárási rendjének elemi alapjait sem tartják be a szerződéskötők.

³⁴ Fétv.72§ (1)-(4) bekezdés.

³⁵ A Fétv. 72§ (7) bekezdésének értelemezére lásd Olajos (2023) u.ott.

³⁶ Lásd: Fétv.76§

³⁷ A harmadik személyek által a közös tulajdonú föld használatára megtett ajánlat közlésére lásd a Fétv. 72-76§-ait

Vannak olyan földhasználati nyilvántartásba bejegyzett szerződések³⁸ a helyrajzi számon belül nincs megjelölve semmi. A használatba adók tulajdoni aránya nincs megjelölve az osztatlan közös tulajdonon belül, nem csatolnak térképmellékletet a használat helyének kijelölésére, és a használatba vett föld jellemzőit általában az aranykorona értékekkel helyettesítik.³⁹

Milyen tipikus problémák merülhetnek fel az ilyen jellegű használati szerződések bejegyzését követően? Ha az eredeti, osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet megosztása megkezdődik a bekebelezés vagy a bekebelezés előtti eljárásban, a sorsolás, új helyrajzi szám kialakítására, az új helyrajzi számú ingatlanok valamelyikére kerül átvezetésre a földhasználatot biztosító haszonbérleti vagy 2019 előtt keletkezett és a felesbérleti jog.

Még olyan szélsőséges eset is előállhat, hogy az új földrészlet egy új tulajdonos és a régi földhasználó közös használatába kerülhet, mivel a földhasználatot megalapozó szerződéssel egyidőben nem csatolnak a földhasználat pontos helyét kijelölő térképvázlatot. Az ilyen esetekben a jogszerű földhasználat korlátjaként jelenhet meg a nem pontosan kijelölt felesbérlet és a tulajdonjogon alapuló földhasználat. Az adott földrészleten a kettős használati jog mindig birtokvédelmi eljárások alapjául szolgálhat.⁴⁰

Abban az évben, mikor az osztatlan közös tulajdon felszámolása megtörténik, és ennek keretében az új tulajdonos megveszi a régi használatba adóktól a földrészletet, a használati díjról, mint az adásvétel tárgyát képező földrészlet bevételeiről az eladó és a vevő jogosult dönteni. A földhasználó ebben az esetben annak köteles teljesíteni, aki az adásvételi szerződésben arra jogosult lesz. Ha az adásvételi szerződésben nem rendelkeznek arról a felek, ki lesz a használati díj jogosultja, akkor bármelyikük kezéhez teljesíthet, és a jogosultak az egyetemesség szabálya szerint oszthatják meg. A hivatkozott perben⁴¹ abban az évben két tulajdonos is érintett volt, a földhasználó az adott évre senkinek nem fizetett földhasználati díjat, és az általa megkötött szerződés speciális előírásait sem tartotta be. Itt nagyon fontos, hogyha felesbérleti szerződést köt a felesbérelő, akkor a teljes megtermelt termésmennyiségével el kell számolnia a felesbérbeadó felé, ugyanis ez alapján állapítható csak meg, hogy mennyi lehet a szerződésben rögzített felesbérlet tényleges összege.

A Fétv. 60.§ (1) bekezdése alapján az osztatlan közös tulajdonból kialakított új földrészleten a tulajdonos kívánja a használati jogot gyakorolni, egy speciális felmondási lehetőséget ad a tulajdonos részére.

A rendelkezés szerintit kell a felmondással élő új tulajdonosnak bizonyítani, hogy az osztatlan közös tulajdon alapjául szolgáló földrészletben tulajdonostárs volt, az osztatlan közös tulajdon ideje alatt keletkezett használati jog, a használat teljes része

³⁸ A Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Kormányhivatal Encsi Járási Hivatal 570.465/2017. számú határozata felesbérleti szerződés hatósági engedélyezése ügyében

³⁹ Az előző határozatban megjelölt és a P.20.062 /2021 -es számú szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per alapjául szolgáló felesbérleti szerződés.

⁴⁰ Lásd: a Kány 032/8-as helyrajzi számú ingatlan használata kapcsán indult birtokvédelmi eljárásokat.

⁴¹ lásd: 39.lábjegyzet

az ő tulajdoni hányadára kerül be, az ő tulajdoni hányadát saját maga szeretné használni.⁴²

Ezek után hat hónapra a gazdasági év végére felmondhatja a már meglévő használati szerződését a földhasználónak, de csak abban az esetben, a földhasználati szerződés kialakításában azért nem vett részt, mert őt nem megfelelően tájékoztatták, vagy alapvetően személye ismeretlen volt, és éppen ezért az ismeretlen helyen tartózkodó tulajdonos kapcsán történő vélelem miatt került a földhasználó földhasználati szerződése bejegyezve.⁴³

Tehát ha nem az előbb idézett vélelem alapján terjed ki rá a földhasználati szerződés hatálya, abban az esetben mondhatja fel a szerződést az új tulajdonos a Fétv. 60§-a alapján.

7. Zárszó és megoldási javaslatok

A már idézett, több pert kiváltó ügyben a tulajdonostársak a földhasználati szerződés megkötése alapján az eredeti részaránytulajdonosait nem tájékoztatta, és ezt a földhasználati hatóságok a szerződés közigazgatási ellenőrzése kapcsán nem észlelték, és e tény ellenére is bejegyezték a felesbérleti szerződést földhasználati nyilvántartásba.

Ebben az esetben a teljesen jogellenesen keletkezett földhasználat alapján az új tulajdonos nem élhet a felmondás jogával, és a földhasználati nyilvántartás közhitelessége az arra hivatkozó földhasználót védi.⁴⁴

A probléma a földhasználat engedélyezésének közigazgatási kontrollja, illetve a jogszabály, illetve a tényleges gyakorlat hibái miatt áll fenn. Legfontosabb, sok esetben rendszerszintű gond, hogy a földhasználati hatóságok nem ismerik a Fétv. közös tulajdonra vonatkozó használati rend, illetve harmadik személyek által megkötött szerződésekre vonatkozó hatályos jogszabályokat. A jogszabálynak abszolút nem megfelelő használati szerződéseket bejegyzik, és azokról általában az osztatlan közös tulajdon egyéb tulajdonosai végképp nem kapnak semmilyen tájékoztatást. Ha nem kaptak tájékoztatást, abban az esetben vélelem alapján sem terjed ki rájuk az ilyen jellegű szerződés hatálya, és éppen ezért a legfontosabb probléma, hogy a tényleges ellenőrzés elmaradása miatt alapvetően nincs birtokbaadási kötelezettsége az osztatlan közös tulajdonban álló terület eredeti tulajdonosának a földhasználója felé.

⁴² Fétv. 60§ (1).bek a. pontja

⁴³ Itt a Fétv. 60§ (1). bekezdés b. pontja a 74§ (2) bekezdésére utal vissza. Az osztatlan közös tulajdonban álló földekre megkötött, a tulajdoni közösségen kívüli földhasználóval az osztatlan közös tulajdon egy részére kiterjedő használati szerződés csak akkor terjed ki a szerződést alá nem író tulajdonostársra, ha számára megküldött tájékoztató nem kereste jelzéssel ér vissza, vagy tájékoztatása rendkívüli késedelemmel jár.

⁴⁴ A döntés elvi jelentősége megállapítása a következő: Amennyiben a földhasználati szerződést a földforgalmi szabályok szerinti hatóság jóváhagyta, az új földhasználó nyilvántartásba történő bejegyzésére a korábbi földhasználó földhasználati jogának törlésével egyidejűleg, hivatalból kerül sor [2013. évi CCXII. törvény (Fétv.) 95/A. §; 2013. évi CXXII. törvény (Fftv.) 55. §; 356/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet (Rendelet) 14. § (A Kúria *Kfv.VI.37.519/2022/13.számú határozata*)

Az új tulajdonosnak joga van érvénytelenségi perben érvényesíteni ezeket a szabályokat, ám a földekre vonatkozó speciális használati szerződések megkötésének szabályait, mivel annak közigazgatási kontrollja van, általában az érvénytelenséget vizsgáló polgári peres bíróságok alapvetően nem ismerik, és nem is kívánják polgári perben alkalmazni.⁴⁵ Az idézett ítéletben az eljáró bíróság nincs tisztában a közjogi semmisség és a magánjogi érvénytelenség fogalmai és jogkövetkezményei között, nem kívánta megkülönböztetni a haszonbérleti és a felesbérleti szerződéseket, és az erre vonatkozó felperesi indítványokra nem vett fel bizonyítást.

A földforgalmi szabályok, illetve a tényleges közigazgatási gyakorlat közötti problémák feloldására alapvetően a Fétv. idevonatkozó szakaszainak módosítása, a feltétel. Aki pedig ebből kár ért, a jogalkotással bekövetkezett kár kapcsán alapvetően nem csak az azt nem megfelelően alkalmazó közigazgatási hatóságokkal szemben, hanem akár a nem alkalmazható jogszabályt elfogadó állami szervekkel szemben is joga lesz közigazgatási jogkörben okozott kárként azt érvényesíteni.⁴⁶

Irodalomjegyzék

- ANDRÉKA Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról *Előadás a 2. Miskolci Agrárjogi Fórumon 2023.03.22.* (a dián 23.ai dátum szerepel)
- ANDRÉKA Tamás: A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó új szabályok – *Agro Napló*, 2020/ 10. szám
- CSÁK Csilla: A kárpótlás jogi szabályozása In: Csák, Nagy, Olajos, Orosz, Szabó, Szilágyi J.E, Török : *Agrárjog- A magyar agrárjog fejlődése az EU keretei között* Novotni Kiadó Miskolc 2010 ISBN: 963 936 9360 53 2 75-77.p. a továbbiakban Csák 2010
- EÖRSI Gyula: *A tulajdonátszállás kérdéséről*, Légrádi Testvérek Rt., Budapest, 1947
- HALÁSZ Imre László: Gondolatok és tapasztalatok a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eljárásáról In: *Geodézia és kartográfia*, 2006/11. sz. 37-39.

⁴⁵ Lásd: Encsi Járásbíróság 1.P.20.062./2021/137. számú ítéletét. A bíróság csak a terület egészének haszonbérbeadása esetén tekinti a szerződés részének a Fétv. 73§-ában előírt feltételeket (51.pont) és az érvénytelenséget eredményező feltételekkel nem foglalkozik arra tekintettel, hogy azt már a mezőgazdasági igazgatási szervek vizsgálták. (52.pont)

⁴⁶ A közigazgatási jogkörben okozott kár jogellenességi feltételeire lásd: Mikó Sándor: A jogellenesség vizsgálatának gyakorlata a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perekben In: *Magyar jog*, 2013. (60. évf.) 12. sz. 723-729? a perjogi változások eljárása hatásaira pedig: Jójárt Eszter - Gelencsér Dániel: A közigazgatási jogkörben okozott kár érvényesíthetőségének változása az új eljárásjogi szabályok hatálybalépésével In: *Magyar jog*, 2017/ 5. sz. 298-304. illetve F. Rozsnyai Krisztina - Istenes Attila
Gondolatok a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti igény érvényesítésének új lehetőségeiről In: *Jogtudományi közlöny*, 2017/ 12. sz. 559-568

-
- JÁSZAI Tamás János: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére irányuló eljárás mint a birtokrendezés egyik eszköze In: *Gazdaság és Jog*, 2019/10., 1-6 2.
 - JÓJÁRT Eszter – GELENCSÉR Dániel: A közigazgatási jogkörben okozott kár érvényesíthetőségének változása az új eljárásjogi szabályok hatálybalépésével In: *Magyar jog*, 2017/ 5. sz. 298-304.
 - LENGYEL Bianka Panna – LENGYEL Dorina Luca – HORNYÁK Zsófia: Szemelvények a mezőgazdasági földeken fennálló osztatlan közös tulajdonról In: *Miskolci Jogtudó* 2023/5. szám 59-70. o 64-65
 - MIKÓ Sándor: A jogellenesség vizsgálatának gyakorlata a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránt indított perekben In: *Magyar jog*, 2013. (60. évf.) 12. sz. 723-729
 - NAGY Márton: *A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának legújabb lehetőségei és gyakorlati sajátosságai* OTDK dolgozat (2022. november 11)
 - OLAJOS István – JUHÁSZ Ágnes: The relation between the land use register and the real estate registration proceeding, with regard to the justification of the lawful land use In *JAEL* 2018/24, 164–193; <https://doi.org/10.21029/JAEL.2018.24.164>.
 - OLAJOS István: A földforgalom használati szabályai *Agrárjog előadás III. éves joghallgatók számára* Miskolci Egyetem 2023. 04.12 XX. előadó 34-35.dia a továbbiakban Olajos 2023.
 - P.20.062 /2021 -es számú szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti per alapjául szolgáló felesbérleti szerződés.
 - PRUGBERGER Tamás: A magyar földtulajdoni és használati viszonyok alakulása a koalíció 1948.évi szétverését követően In: Prugberger (szerk.): *Az agrárjog alapelemeinek vázlata I.* Miskolci Egyetemi Kiadó, 1992. 81-83.
 - Rozsnyai Krisztina - Istenes Attila: Gondolatok a közigazgatási jogkörben okozott kár megtérítése iránti igény érvényesítésének új lehetőségeiről In: *Jogtudományi közlöny*, 2017/12. sz. 559-568
 - SZIGETI Ágnes: Mi a teendő megmaradt szövetkezeti tulajdon esetén? In: <https://www.odaado.hu/tudastar/mi-a-teendo-megmaradt-termeloszovetkezeti-reszaranytulajdon-eseten> közreadva: 2021.09.01. (letöltés: 2022. 08.25.)
 - Szinay Attila: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésének új szabályairól, *Gazdaság és Jog* 2022/7-8, 29-34.
 - VÁRADI Mónika Mária: Keskeny az ösvény - Esettanulmány a „Harmónia” Mgtsz átalakulásáról. *Replika* 1998.december (33-34.szám) 121-135.
 - VÉKÁS Lajos: Eörsi Gyula (1922-1992) In: Vékás Lajos: *Fejezetek a magyar magánjogtudomány történetéből* HVG ORAC, Budapest, 2021.
 - VÉKÁS Lajos: Eörsi Gyula a professzor és jogtudós In: *Jogtudományi Közlöny* 2017/10.szám 421-4.
-
-