

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének jogszabályi lehetőségei

dr. LÁZÁR Beatrix¹, SÁNDOR Miklós¹

¹ Agrárminisztérium, Földügyi és Térinformatikai Főosztály

E-mail: beatrix.lazar@am.gov.hu, miklos.sandor@am.gov.hu

[DOI: 10.30921/GK.77.2025.4.1](https://doi.org/10.30921/GK.77.2025.4.1)

Absztrakt

Magyarországon az osztatlan közös földtulajdon a rendszerváltást követő földprivatizáció során jött létre részarány-földkiadás és kárpótlás jogcímén, ahol többnyire egymással kapcsolatban nem álló személyek osztoznak egy ingatlan eszmei hányadán. A helyzet felszámolására a 2021. január 1-jén hatályba lépett, a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló törvény (Foktftv.) ad jogalapot. A jogszabály kiemelt célja, hogy a megosztási eljárások révén segítse a felek közötti egyezséget, támogassa a tényleges földhasználók tulajdonszerzését, és a jól hasznosítható birtoktestek kialakítását. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése kiemelt politikai cél.

A jogszabály ezen felül kötelező adatfeltárást ír elő az az ingatlanügyi hatóság számára a termőföldek tulajdonosai hiányos adatainak rendezése céljából, ha a tulajdonos személye nem azonosítható, vagy a bejegyzett személy 120 évnél idősebb, és halálának ténye ismeretlen. Az adatok rendezése és a 120 évnél idősebbek éves leválogatása folyamatos.

A törvény 2023. január 1-jétől hatályos módosítása az öröklési szabályokat vezet be a termőföldek vonatkozásában, hogy meggátolja a további osztatlan közös tulajdonok kialakulását és a földek elaprózódását. Ez a módosítás a Foktftv. jelentőségét tovább növeli, mivel hosszú távon is biztosítani kívánja a rendezett, tiszta földtulajdoni struktúra fennmaradását a magyar agrárium érdekében.

Abstract

In Hungary the undivided common land ownership of agricultural land was created as a result of the land privatization under the title of proportional land allocation and compensation following the change of regime, where mostly unrelated persons share the ownership rights of a property. The legal basis for eliminating this situation is the Act on the Elimination of Undivided Shared Ownership of Land (Foktftv. Act), which entered into force on January 1, 2021. The main goal of the legislation is to facilitate agreement between the co-owners through sharing procedures, support the acquisition of ownership by actual land users, and the development of well-usable agricultural land units. The elimination of undivided ownership of agricultural land is a political priority.

The law also requires mandatory data investigation by the land offices to resolve incomplete data on the owners of agricultural land if the owner cannot be identified or the registered person is over 120 years old and the fact of her death is unknown. The sorting of data and the annual selection of those over 120 years old is continuous.

The amendment to the law, effective from the 1st of January 2023, introduces inheritance rules for agricultural land in order to prevent the creation of further undivided shared ownership and the fragmentation of land. This amendment further increases the importance of the Foktftv. Act, as it aims to ensure the long-term preservation of a clear, transparent land ownership structure in the interest of the Hungarian agriculture.

1. Bevezetés

A magyar agrárium fejlődésének egyik legfőbb akadályja az elaprózódott, rendezetlen tulajdoni szerkezet, amely a rendszerváltást követő földprivatizáció során alakult ki. Az európai szinten is versenyképes, tiszta földtulajdoni struktúra kialakításának igényére válaszul az Agrárminisztérium megalkotta a *földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai*

adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényt (Foktftv.). A 2021. január 1-jén hatályba lépett jogszabály átfogó keretet biztosít valamennyi állami és magántulajdonú, osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére, kiemelt állami feladatként kezelve a tulajdonosi kényszerközösségek felszámolását és a gazdaságosan művelhető birtoktestek kialakítását. A cikk a Foktftv. által bevezetett legfontosabb eljárásokat és a hozzá kapcsolódó, az elmúlt egy-két évben bekövetkezett újszerű módosításokat mutatja be. A

cikk egyes részei korábban, 2023. szeptemberében Gyulafehérváron az Erdélyi Magyar Műszaki Tudományos Társaság (EMT) XXIV. Földmérő találkozóján ismertetésre kerültek (Lázár és Sándor, 2023).

2. A termőföldek osztatlan közös tulajdona, és hogyan jöhetett létre?

A termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyben általában egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló személyek jogosultak a tulajdonrészük használatára a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelme nélkül. Az osztatlan közös tulajdon azt jelenti, hogy egy adott ingatlanak több tulajdonosa van, a tulajdonosokat pedig a tulajdonjog meghatározott hányadok szerint illeti meg az ingatlan egésze tekintetében. Osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonrész tehát egy eszmei hányad, amely az ingatlan egészére vonatkozóan illeti meg a tulajdonostársakat. Ennek eredményeképpen a tulajdonosok mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára, ezt a jogot viszont egyikőjük sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével.

A rendszerváltást követő földprivatizáció

A rendszerváltást követő földprivatizáció során két jogcímen, részarány-földkiadás, illetve kárpótlás jogcímen kerültek nevesítésre a termőföldek. A következőkben a kétfajta tulajdonszerzési jogcím közötti különbséget vázoljuk fel. A közös tulajdonban lévő termőföldek állam által történő díjmentes megosztása, – azaz önálló tulajdonú földrészekké alakítása – kizárólag a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonba került földrészekre vonatkozik.

Kárpótlás

Részleges kárpótlás illette meg azokat a természetes személyeket, akiknek magántulajdona az állam által 1939. május 1. után sérelmet szenvedett. A kárpótlás iránti kérelmet a jogosult 1991. december 16-ig nyújthatta be az illetékes területi kárrendezési kirendeltséghez. A kárpótlás összegéről kárpótlási jegyet állítottak ki. A kárpótlási jegy bemutatóra szóló, átruházható, a kárpótlás összegének megfelelő, az állammal szemben fennálló követelést névértékében megtestesítő értékpapír.

A kárpótlási árverésen szerzett földrészek megszerzése, majd megosztása a licitálás során, a kárpótlási jeggyel rendelkezők ajánlata alapján történt. Az állam biztosította, hogy a kárpótlási jegyet annak birtokosa az állami tulajdon privatizációja során értékesítésre kerülő vagyontárgyak, részvények, üzletrészek megvásárlására, továbbá termőföld tulajdon megszerzésére felhasználhassa. A termőföldek árverés (licitálás) útján kerültek a kárpótlásra jogosultak részére értékesítésre.

A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991.

évi XXV. törvény végrehajtásáról szóló 104/1991. (VIII. 3.) Korm. rendelet értelmében az árverésen az a kárpótlásra jogosult személy vehetett részt, akinek az elvett termőföldje a szövetkezet tulajdonában vagy használatában volt, aki a termőföldet árverező szövetkezetnek 1991. január 1-jén és az árverés időpontjában is tagja volt, illetőleg az árverés időpontjában azért nem tagja, mert tagsági viszonya a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1992. évi II. törvény hatálybalépését követően kiválással, a szövetkezet gazdasági társasággá történő átalakulása, vagy a szövetkezet megszűnése folytán szűnt meg, illetve akinek 1991. június 1-jén abban a községben, városban volt az állandó lakóhelye, ahol az árverező szövetkezet termőföldterülete volt

Részarány-földkiadás

A részarány-tulajdon egy olyan speciális tulajdoni forma, amely a termelőszövetkezetek szervezése, az úgynevezett tagosítás során keletkezett. Lényege, hogy a bevitt föld a kollektivizálás keretében a termelőszövetkezet közös használatába került, míg a tulajdonjogot a tagok tsz. külön lapján részarány-tulajdonként aranykorona (a továbbiakban: AK) értékben tartotta nyilván a földhivatal, és amely semmilyen konkrét földrészlethez nem volt köthető. Ez a tulajdoni forma gyakorlatilag egy váromány, amelyet a földkiadási eljárás során adtak ki az arra jogosultaknak, már konkrét földrészlethez, helyrajzi számhoz rendelve.

A részarány-földtulajdonosok jogi megítélése eltért a kárpótlásra jogosultakétól, ugyanis az ő esetükben nem beszélhetünk „állam általi károkozásról”, hiszen tulajdonuktól – elvileg – nem voltak megfosztva, mert tulajdonuk élő nyilvántartásban szerepelt.

E jogi különbségtétel tükröződött aztán a vonatkozó törvényi szabályozásban is, ami a gyakorlatban azt jelentette, hogy az állam eleinte csak a nevesítés jogi lebonyolítását és annak költségeit vállalta magára, az egyes tulajdonosok földrészleten belüli elhelyezkedéséről saját maguknak kellett rendelkezniük, illetve intézkedniük, és a megosztás és kitűzés költségeit is maguknak kellett viselniük. Ez azonban sok esetben nem történt meg, mivel a részarány földtulajdonosok jelentős része – idős ember lévén – nem volt érdekelt az önálló ingatlan – nem kevés költséggel járó – kialakításában. Előbbi, illetve azon tulajdonosok, akik nem kérték részarány-tulajdonuk kiadását, illetve akik egyéb más okból nem kapták meg önálló ingatlanként részarány-tulajdonukat osztatlan közös tulajdonba kerültek. A folyamat eredményeként a részarány földkiadás során olyan nagy számban keletkeztek osztatlan közös tulajdonú földrészek, amelyek már akadályt képeztek a gazdaságos mezőgazdasági termelésnek, továbbá megnehezítették a különböző mezőgazdasági támogatások igénybe vételét is. További negatív következménye lett az ilyen típusú tulajdoni formának, hogy a nagyszámú tulajdonostárs nemhogy a megosztásról, de sok esetben még a föld használatáról, hasznosításáról sem tudott megegyezni, így a termőföldek egy része megműveletlen maradt.

A fenti okok láttán a Kormány a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetését kiemelt állami feladatnak tekintette, ezért a munkát a gyorsítás

érdekében a kérelmező tulajdonosok részére díjmentesen, jogi szolgáltatók és földmérési vállalkozók bevonásával végeztette el. A kérelmeket 2012. június 1-ig lehetett benyújtani. Mára az eljárások 95%-a lezárult, mintegy 260 ezer tulajdonos kapta meg az önálló tulajdonú ingatlanát helyszíni kitűzéssel és birtokbaadással egybekötve. A még folyamatban lévő, a kormányhivatalok, mint segítő közreműködésével zajló eljárások is hamarosan lezárulnak.

Termőföldön fennálló osztatlan közös tulajdon természetesen más egyéb módon, pl. örökléssel is keletkezhet.

3. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény

Az európai szinten is versenyképes magyar agrárgazdaság kialakításának alapvető feltétele a tiszta, átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása valamennyi állami és magántulajdonú föld tekintetében. Ennek egyik gátja az osztatlan közös földtulajdon fennállása, ami a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadály. Erre tekintettel az Agrárminisztérium megalkotta, az Országgyűlés pedig elfogadta a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényt (a továbbiakban: Foktftv.), amely 2020. július 8-án került kihirdetésre és 2021. január 1-jén lépett hatályba. A törvény végrehajtási rendelete, a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2020. december 23-án került kihirdetésre és szintén 2021. január 1-jén lépett hatályba.

A jogalkotó minden olyan osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére kiterjesztette az új törvény tárgyi hatályát, amelynek létrejöttében az állam, illetve a jogi szabályozás szerepet játszott. A törvény számos új előírással segíti az osztatlan közös földtulajdon megszüntetését, minden esetben támogatva a felek egyezségét, valamint a tényleges földhasználók további tulajdonszerzését, valamint a jól hasznosítható birtoktestek kialakítását.

A Foktftv. mindezeket túl egy új eljárás bevezetésével kívánja megoldani a földnek minősülő ingatlanok tekintetében tulajdonosként bejegyzett azon személyek beazonosítását, akiknek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai hiányosak. Az eljárás keretében a törvény az ingatlanügyi hatóság számára hivatalból történő kötelező adatfeltárást, adategyeztetést és annak sikeressége esetén adatkiegészítést ír elő. Ha az adatfeltárást nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság hirdetmény útján próbálja felderíteni a tulajdonos személyét.

A törvény és végrehajtási rendelete az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének három alapvető metódusát szabályozza:

- a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztása útján,
- a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan valamely tulajdonostárs általi tulajdonba vétele útján, illetve
- a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan állam általi kisajátítása útján.

A közös tulajdon megosztással történő megszüntetése

Fontos kiemelni, hogy az új szabályozás értelmében nem az állam szervezésében, hanem a tulajdonosoknak a szabályozás keretei között létrehozott egyezsége alapján kerül sor az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére. Az állam a jogi szabályozás megteremtésén túl a felmerülő ingatlan-nyilvántartási változások dokumentálási kötelezettségének egyszerűsítésével, és a megosztás informatikai háttérének megteremtésével járul hozzá a megosztáshoz. A Foktftv. alapján indult megosztási folyamatban csökken az ingatlanügyi hatóságok szerepe, és nem kötelező ingatlanrendező földmérő közreműködését igénybe venni.

A tulajdonosi közösségekre hárul a megosztási folyamat kezdeményezése, a tulajdonosi egyezség létrehozása és annak előírt dokumentálása, az ingatlan-nyilvántartási változásátvezetési eljárást megalapozó műszaki dokumentáció elkészítése, valamint a szükséges hozzájárulások beszerzése. Ilyen pl. az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, helyhez kötött jog jogosultjának hozzájárulása az adott jog új ingatlanokra történő visszajegyzéséhez. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzésére irányuló kérelemmel. Az ingatlanügyi hatóság a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét, továbbá a törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint a kormányzati portálon hirdetményt tesz közzé az adott ingatlant érintő megosztásról. A folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzését követően az ingatlan tulajdoni lapján és térképi állományán az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltozás – ideértve az özvegyi jog bejegyzését is – és a kisajátítás – ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetén is – kivételével más változtatás nem vezethető át. A tény bejegyzését követően benyújtott egyéb kérelmek vagy megkeresések vonatkozásában az ingatlanügyi hatóság az eljárást felfüggeszti a megosztás tényének törléséig. Az ingatlanügyi hatóságok felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállása esetén elvégzik az ingatlan-nyilvántartási adatok javítását.

A közös tulajdon megosztással történő megszüntetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többségi döntésére van szükség, amelynek joghatálya valamennyi tulajdonostársra kiterjed. A létrejövő egyezség eredményeképpen nem alakítható ki közös tulajdonban álló

ingatlan, kivéve, ha az abban érintett tulajdonosok annak létrehozásába kifejezetten beleegyeznek. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során egyik tulajdonosnak sem juthat az eredeti ingatlanban fennálló tulajdoni hányada szerint számított AK értékénél kisebb mértékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek. A Foktftv. 7. § (1) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy az egyezség keretében a tulajdonostársak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban is megállapodhatnak, vagyis eladhatnak, egymástól vásárolhatnak tulajdoni hányadot a 17. § (1) bekezdése szerinti tulajdonszerzés közös szabályaira figyelemmel.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlanoknak alkalmasnak kell lenniük mező- és erdőgazdasági művelésre, valamint nem lehetnek kisebb területnagyságúak a törvényben művelési ágak szerint meghatározott területi minimumnál.

A ténybejegyzéssel egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság kiadja a megosztáshoz szükséges térinformatikai segítséget nyújtó informatikai alkalmazáshoz, az úgynevezett osztóprogramhoz való hozzáférést biztosító technikai azonosítót. Az osztóprogram az Agrárminisztérium osztoprogram.am.gov.hu vagy foldalap.am.gov.hu internetes oldaláról, valamint a Földhivatali Portálról letölthető informatikai alkalmazás.

Az osztóprogram segítségével elkészített térképvázlat és területkimutatás a Foktftv. II. fejezet 2. alcíme alatt szabályozott osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárásán kívül más ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem használható fel. Az osztóprogramot a kérelmező a saját személyre szóló kormányzati ügyfélkapu+ azonosító adataival és az ügyazonosítóval együtt tudja használni. Az ügyazonosítót az ingatlanügyi hatóság a kérelemben megadott ügyfélkapu+ azonosítóhoz és a kérelemben megjelölt földrészlethez rendeli. Az osztóprogrammal végzett megosztás kizárólag a kérelemmel érintett földrészletre terjedhet ki, az eljárásba más - a kérelemben nem szereplő - földrészlet semmilyen formában sem vonható be. Az osztóprogramban az ingatlan-nyilvántartási adatszolgáltatáshoz való hozzáférést az ügyazonosító biztosítja. A kérelemben megjelölt földrészlethez vagy - a Foktftv. 7. § (2) bekezdése szerinti esetben - a kérelemben megjelölt földrészletekhez tartozó hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok első belépéskor automatikusan betöltésre kerülnek az osztóprogramba. A megosztást az ügyazonosítóhoz rendelten, automatikusan, hálózaton keresztül szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási adatok alapján kell elvégezni.

Az osztóprogram a megosztás végrehajtásához szükséges tulajdoni lap adatait és az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait ellenőrzi, ezen ellenőrzés során földrészlet, alrészlet és művelésiág-azonosítók és területek kölcsönös azonosítását, megfeleltetését végzi el. Ha az osztóprogram a szolgáltatott adatokban ellentmondást észlel, a megosztást nem lehet elvégezni. Az osztóprogram ebben az esetben hibáüzenetet jelenít meg, valamint riportot generál az észlelt hibáról. A kérelmező a hiba riportot 5 napon belül köteles eljuttatni az ügyazonosítót kiadó ingatlanügyi hatóság részére. Az

ingatlanügyi hatóság ebben az esetben a hiba kivizsgálását haladéktalanul elvégzi.

A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli, ha a bejegyzést követő 120 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránti kérelem.

Területi minimumok

A birtokelaprózódás megakadályozása és a hatékony mezőgazdasági művelés érdekében a törvény területi minimumokat állapít meg, amelyeknél kisebb térmértékű földrészlet nem alakítható ki a megosztás során. Ezek az egyes művelési ágak esetén az alábbiak szerint alakulnak.

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3.000 m²;
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10.000 m², azaz 1 hektár;
- zártkerti földnek minősülő ingatlan esetén 1.000 m².

Vegetatív művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó térmérték az irányadó.

A zártkerti fekvésű ingatlanok esetében lehetőség van a megosztások elvégzésére akkor is, ha az ingatlanon pl. gazdasági épület vagy egyéb épület található. A megosztás ez esetben kizárólag akkor valósítható meg, ha egyezség a tulajdonostársak teljes körű beleegyezésével jön létre. A zártkerti ingatlanok speciális jogi helyzete és történelmi hagyományai okán a tényleges használat sok esetben eltér a mezőgazdasági hasznosítástól, ugyanakkor a tulajdonostársak között az esetek többségében fennáll az egyező akarat az ingatlan megosztására.

Az ingatlan megosztása során kialakulhat olyan eset, hogy egy, vagy akár több tulajdonostárs tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan nem éri el a területi minimumot. Ez esetben – az egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához – ellenérték fejében – történő hozzászámításáról, ezt nevezi a törvény bekebelezésnek. Ebben az esetben a megosztás eredményeként a másik tulajdonostárs részére az ingatlan a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada és a magához váltott tulajdoni hányad együttes mértékének megfelelően kell kialakítani. Ugyanakkor az is lehetséges, hogy a területi minimumot el nem érő tulajdonostársak együttesen elérik a területi minimumot és továbbra is osztatlan közös tulajdonban maradjanak, vagyis így a bekebelezésre nem kerülhet sor.

A közös tulajdon bekebelezéssel történő megszüntetése

Ha a kiinduló ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a területi minimumnak megfelelő ingatlan, úgy a megosztásnak nincs helye, az ingatlan egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba a Foktftv. 16. §-ában szabályozottak szerint. Ez

esetben bármely tulajdonos kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának magához váltását, tulajdoni hányadától függetlenül. Ha több tulajdonostárs is jelzi bekebelezési szándékát, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.

A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább a Korm. rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban megállapított összeget kell megfizetnie. Ez az érték szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén az Agrárminisztérium honlapján, a foldalap.am.gov.hu internetes oldalán és a Földhivatali Portálon járás és művelési ág szerinti bontásban közzétett érték.

A területi minimumot önállóan el nem érő tulajdonostársak kifejezetten arra irányuló kérelmekre osztatlan közös tulajdonban maradván közösen is kialakíthatnak területi minimumot elérő önálló ingatlant. Ebben az esetben tulajdoni hányaduk nem kerül más tulajdonos által magához váltásra.

A tulajdonba vételt kezdeményező tulajdonostársnak az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező valamennyi tulajdonostársat írásban kell tájékoztatnia a bekebelezési szándékáról. A bekebelezési szándékról értesített tulajdonostárs, vagy tulajdonostársak 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhatnak arról, hogy nem értenek egyet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételével, ha a tulajdoni hányadának megfelelő területük külön, vagy együttesen (ebben az esetben a tulajdonostársaknak arról is nyilatkozniuk kell, hogy az ingatlan megosztása esetén egymással közös tulajdonban kívánnak maradni) az ingatlan művelési ágait és minőségi osztályait figyelembe véve a leggyengébb minőségű területen elérné a Fokfttv.-ben meghatározott területi minimumot. Ilyen esetekben, az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételére nincs lehetőség.

Az értesített tulajdonostárs 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy az értesítésben foglalt ellenértéket elfogadja, vagy igazolnia kell, hogy értékbecslési szakvélemény készítését kérte. Ezt a nyilatkozatot teljes bizonyító erejű magánokiratban kell megtennie.

Ha az értesített tulajdonostárs kívánja tulajdonba venni az ingatlant, akkor 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatban jelezheti az ingatlanra vonatkozó bekebelezési szándékát, amely nyilatkozatban meg kell jelölnie az általa ajánlott ellenértéknek a földrészlet egészére számított összegét (ellenajánlat), amelynek legalább 10%-kal meg kell haladnia a kezdeményező tulajdonostárs által megjelölt ellenérték összegét, továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy a fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Fokfttv. alapján jogosult. A licitálás addig tart, amíg nem érkezik több ellenajánlat. Nem tehet ellenajánlatot az a tulajdonostárs, aki a korábbi felhívásra ellenajánlatot nem tett.

A változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését a tulajdonszerzésre jogosult kezdeményezheti. A bekebelezés alapján történő tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez az összes tulajdonostárs által aláírt szerződés, vagy ennek hiányában a bekebelező tulajdonostárs által tett egyoldalú nyilatkozat szükséges.

Garanciális elemek

Mind a megosztás, mind a bekebelezés esetén a folyamat fontos garanciális eleme a tulajdonostársak megfelelő értesítése, amelyet a törvény végrehajtási rendelete részletesen szabályoz. Az ellenérték megállapításához segítséget nyújt az említett, művelési áganként és járásonként közzétett értékbecslési ajánlat. Ha valamelyik tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlat szerint megállapított ellenértékkel, úgy a törvény lehetőséget biztosít arra is, hogy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttessen.

A Fokfttv. alapján történő földtulajdon szerzések mentesülnek a hatályos Földforgalmi törvényben szereplő feltételek és korlátozások alól, de a törvény meghatározza a tulajdonszerzés közös szabályait. A Fokfttv. 17. § (1) bekezdése szerint az ingatlanban az osztatlan közös tulajdon megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának a II. Fejezet alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki

- a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel,
- b) tulajdonrészét öröklés, dologi hagyomány vagy halál esetére szóló ajándék jogcímen szerezte, vagy
- c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészsel.

A tulajdonostársak közötti, e törvény szerinti megosztás keretében történő tulajdonszerzéshez nincs szükség a földműves minőségre. Mentésülnek továbbá a tulajdonszerzések a földszerzési maximum, illetve a birtokmaximum szabályai, a hatósági jóváhagyási eljárás, valamint a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai szerinti feltételek alól is. A Fokfttv. szerinti tulajdonszerzésre nem adásvétel útján, hanem minden esetben „osztatlan közös tulajdon megszüntetése” jogcímen kerül sor, ezért ezen ügyletek esetében elővásárlási jogosultság nem áll fenn.

A II. Fejezet alapján történő földtulajdonszerzés esetén, amennyiben a fenti feltételek nem valósulnak meg, úgy az nem tartozik a Fokfttv. hatálya alá, a tulajdon átruházás a Földforgalmi törvény szabályai szerint folytatható le.

A közös tulajdon megszüntetése az ingatlan állam általi kisajátítása útján

A törvény szűk körben lehetőséget biztosít osztatlan közös tulajdonban álló földrészletek Magyar Állam általi kisajátítására

olyan ingatlanok esetében, ahol a tulajdonosok nagy számára tekintettel az egyszerű többség kialakítása nem kivitelezhető.

Eszerint az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam általi, optimális birtokszerkezet kialakítása céljából történő kisajátítását az alábbi két feltétel együttes fennállása esetén:

1. az osztatlan közös tulajdon megosztását a törvény 4. § (1) bekezdése szerint legalább három alkalommal úgy kezdeményezték, hogy a 4. § (3) bekezdése alapján a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor, és

2. az ingatlan tulajdonosainak száma

- a 100 főt meghaladja, vagy
- a 30 főt meghaladja és az ingatlan hektárban kifejezett területmagnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

A kisajátítási eljárások tehát csak ezen átmeneti, 2 éves időszak elteltével lesznek kezdeményezhetők a fenti kritériumnak megfelelő ingatlanok esetében. Fontos megjegyezni, hogy a fent leírtak teljesülése esetén is a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv mindig az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló költségvetési keret alapján dönt a kisajátítási eljárás megindításáról, vagy annak mellőzéséről.

Öröklés

A Foktftv. 2023. január 1-jétől hatályos módosítása jelentős változást hozott egy új, eddig nem szabályozott kérdéskör törvényi szintű szabályainak megalkotásával. A föld tulajdonjogának öröklés jogcímén történő megszerzése vonatkozásában a további osztatlan közös tulajdonok kialakulásának és ezáltal a földek elaprózódásának megakadályozása céljából a Foktftv. kiegészült „Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése öröklés esetén” elnevezésű alcímmel.

A szabályozásnak két alapvető esete van: az örökhatározott kizárólagos tulajdonban álló föld, vagy az osztatlan közös tulajdonban fennálló, az örökhatározott tulajdonban álló tulajdoni hányad öröklése.

A szabályozás célja, hogy az eddig kizárólagos tulajdonban álló ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon, illetve a tulajdoni hányad öröklése esetén az ingatlan tulajdonosainak száma ne növekedjen.

A Foktftv. 18./A §-a szabályozza az örökhatározott kizárólagos tulajdonban álló ingatlan öröklésére vonatkozó esetet. Az örökhatározott kizárólagos tulajdonban álló ingatlan közös öröklése esetén, annak érdekében, hogy ne jöjjön létre osztatlan közös tulajdon, négy megoldás kínálkozik. Egyrészt lehetőség van osztályos egyezség kötésére. Másrészt a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény alapján jelenleg is lehetőség

van a hagyatéki eljárás belüli átruházásra, de most feltétel, hogy az átruházás során ne jöjjön létre közös tulajdon. Harmadrészt lehetőség van arra, hogy az örökhatározottak az ingatlant közösen értékesítsék, vagy - piaci kereslet hiányában - az ingatlant az állam javára ingyenesen felajánlják. Ha ezek a megoldási lehetőségek nem vezetnek eredményre, arra az esetre a törvény átmenetileg engedi a közös tulajdonként történő öröklést azzal, hogy az örökhatározottakra a hagyatéki eljárás, illetve a hagyatéki per jogerős befejezését követő öt éven belül a közös tulajdon megszüntetésének kötelezettségét rója.

Ha a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad, a Foktftv. 18/B. § szerint kell eljárni. Ez esetben is lehetőség van osztályos egyezséget kötni, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányad egyben történő értékesítésére, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányad egyben ingyenesen történő felajánlására az állam javára. Ha ezekre nem kerül sor, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot a törvényes öröklés szabályai szerint öröklék meg azzal, hogy azt öt éven belül értékesíteniük kell, vagy egyikük tulajdonába kell adni, vagy az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy az egész ingatlant érintően gondoskodni kell az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről. Ha ennek nem tesznek eleget, akkor az örökléssel érintett tulajdoni hányadok esetében kényszerértékesítésre kerül sor.

A rendelkezések alkalmazására csak a módosítás hatálybalépését, tehát 2022. december 31. napját követően elhunyt örökhatározottok esetén kerül sor.

A földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése

A Foktftv. mindezeket túl egy új eljárás bevezetésével kísérletet tesz a földnek minősülő ingatlanok tekintetében tulajdonosként bejegyzett azon személyek beazonosítására, akiknek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai hiányosak. Az eljárás keretében a törvény az ingatlanügyi hatóság számára hivatalból történő kötelező adatfeltárást, adategyeztetést és annak sikeressége esetén adatkiigazítást ír elő. Ha az adatfeltárást nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság hirdetmény útján próbálja felderíteni a tulajdonos személyét.

Ha az adatfeltárási eljárások alapján a tulajdonost nem lehet beazonosítani, vagy az adott ingatlan esetén a tulajdonosként bejegyzett személy 120 évnél idősebb, de halálának ténye semmilyen módon nem vált ismertté, úgy az ingatlanügyi hatóság hivatalból megállapítja, hogy a tulajdonos beazonosíthatatlan és ezáltal az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen. Ezekben az esetekben az ingatlanügyi hatóság döntésének véglegessé válását követő 60. napon a nem beazonosítható személyeknek az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonában álló ingatlanok a törvény erejénél fogva kerülnek az állam tulajdonába.

Az ingatlanügyi hatóságok minden év elején elvégzik azon természetes személyek feltárást, akik születési évétől 120 év

eltelt. A hiányzó adatok leválogatására 2021. júliusában került sor, ezt követően indult meg az adatok tisztítása, amely azóta is folyamatban van. Országosan összesen 1 060 040 fő adatainak feltárására került sor, 2024. év végéig az adattisztítás 52%-a megtörtént. A 120 évnél idősebbek éves leválogatását illetően évente kb. 14-16 000 fő adatait szükséges rendezni (2021. július és 2024. januárja között összesen 61 040 fő). Az esetek több mint 90%-ában értesítés történik a jegyzők felé hagyatéki/póthagyatéki eljárás lefolytatására.

A Foktftv. 2024. július 9-étől hatályos módosítása új jogintézményként bevezette a szállomány fogalmát. Az utóbbi években ugyanis a kormányhivatalok – a jogosulti adatok felülvizsgálata során – évente mintegy 50 000 hagyatéki eljárást kezdeményeztek átlagosan néhány ezer forint értékű földtulajdon-hányadok tárgyában, melyek bejegyzett tulajdonosai évtizedekkel ezelőtt meghaltak. Ezekről az ingatlan-hányadokról az örökösök semmit nem tudnak, tulajdonjogukra nem tartanak igényt. A gyakorlatban az örökösök felkutatása is rendkívül nehézkes és költséges. Ezért, ha a csekély forgalmi értékű és területnagyságú ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott tulajdonosa a hagyatéki

eljárásnak a hagyatéki leltár szerinti megindulását megelőző 15 évnél régebben meghalt, a közjegyző hirdetmény útján kísérli meg felkutatni az örökösöket. Ha az igénybejelentési határidő alatt a közjegyzőhöz igénybejelentés nem érkezik a közjegyző a hagyatékot szállomány jogcímen az államnak adja át.

Irodalomjegyzék

Foktftv, 2020. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény

Korm. rendelet, 2020. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet

Lázár B. – Sándor M. 2023. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új jogszabályi lehetőségei. *A XXIV. Földmérő Találkozó konferenciakötete* (szerk. Ferencz J.), Erdélyi Magyar Műszaki Tudományos Társaság, 6-11. ISSN 2810-207X

 **BME**

Szerezz földmérő mesterdiplomát a BME-n!

2025-ben először levelező képzésben is!

Pótfelvételin is meghirdetjük!

www.felvi.bme.hu