

# Osztatlan közös földtulajdon megszüntetése Magyarországon

## Eliminating shared ownership of agricultural land in Hungary

FÁBIÁN József

birtokrendezési főfelügyelő

Agrárminisztérium, 1055 Budapest, Apáczai Csere János u. 9.

[jozsef.fabian@am.gov.hu](mailto:jozsef.fabian@am.gov.hu)

[www.kormany.hu](http://www.kormany.hu), [www.foldhivatal.hu](http://www.foldhivatal.hu)

### Abstract

*In Hungary, shared ownership of agricultural land can be terminated - as a general rule - according to the provisions of Act V of 2013 on the Civil Code. Shared ownership can be terminated by agreement of the co-owners or by court. The objects of joint ownership must be subdivided primarily in kind. The elimination of undivided ownership of agricultural land is a political priority. Due to the large number of owners, the elimination of shared agricultural land ownership by the agreement of owners is practically impossible. Litigation can be very lengthy and complicated. Therefore, in order to facilitate the processes, the legislator provided in separate regulations on alternative ways of terminating of agricultural land undivided ownership. The paper deals with and compares the possible ways of implementing the termination of shared agricultural land ownership.*

**Keywords:** agricultural land, elimination of shared ownership, Civil Code

### Kivonat

*Magyarországon a közös tulajdon – főszabályként – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásai szerint szüntethető meg. A közös tulajdon megszüntetése történhet a tulajdonostársak megegyezésével vagy bírósági úton. A közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése kiemelt politikai cél. A közös földtulajdonok egyezséggel történő megszüntetése – a tulajdonosok nagy száma okán – gyakorlatilag lehetetlen. A peres eljárások pedig igen hosszadalmasak és bonyolultak lehetnek. Ezért a folyamat megkönnyítése céljából a jogalkotó külön jogszabályokban rendelkezett az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésének lehetséges módjairól. A cikk a közös földtulajdon megszüntetésének lehetséges módjaival foglalkozik, azokat hasonlítja össze.*

**Kulcsszavak:** termőföld, osztatlan közös földtulajdon megszüntetése, Polgári Törvénykönyv

## 1. BEVEZETÉS

Magyarországon a közös tulajdon – főszabályként – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) előírásai szerint szüntethető meg. Ha valamelyik tulajdonostárs kezdeményezi a közös tulajdon megszüntetését és a tulajdonostársak meg tudnak állapodni a megszüntetés részleteiben, a közös tulajdon egyezséggel (szerződéssel) megszüntethető. Nyilvánvalóan ez a peren kívüli, konszenzuson alapuló megegyezés a megszüntetés legkedvezőbb formája.

Ha valamelyik tulajdonostárs kezdeményezi a közös tulajdon megszüntetését, azonban a tulajdonostársak között egyezés nem jön létre, bármelyik tulajdonostárs pert indíthat a megszüntetés iránt. A bíróság előtt indított peres eljárás azonban hosszabb, körülményesebb és költségesebb lehet a perben állók számára.

A közös tulajdon megszüntetésére irányuló perben a bíróságnak a Ptk.-ban meghatározott sorrendben kell vizsgálnia az egyes megszüntetési módok alkalmazásának lehetőségét. A közös tulajdon tárgyat – amennyiben annak feltételei fennállnak – elsősorban természetben kell megosztani. Amennyiben a megosztás feltételei nem állnak fenn, a közös tulajdon tárgyat – megfelelő ellenérték fejében – a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Harmadsorban a közös tulajdon tárgyat értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. Ha a társasház létesítésének feltételei fennállnak, az ingatlanon fennálló közös tulajdon az ingatlan társasházzá alakításával is megszüntethető [1].

Bár főszabály szerint a közös tulajdon tárgyát természetben kell megosztani, a termőföld megosztásnak több feltétele is van. Az egyik feltétel, hogy a megosztásnak meg kell felelnie a telekalakítás szabályainak. Kérdésként merülhet fel például, hogy a megosztás megfelel-e a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak (a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők-e, nem haladják-e meg az engedélyezett legnagyobb beépítettséget, elérik-e a kialakítható legkisebb telekméretet, stb.). Ezért a természetbeni megosztáshoz – mind egyezség, mind peres eljárás esetén – szükség van végleges telekalakítási engedélyre, illetve azt megelőzően ingatlanügyi hatóság által hatályos záradékkal ellátott változási vázrajzra.

További feltétel, hogy a természetbeni megosztás ne járjon jelentős értékcsökkenéssel és ne gátolja a rendeltetésszerű használatot.

## 2. A KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉNEK KÜLÖN SZABÁLYAI

A részarány-tulajdonnak megfelelő föld kiadása, illetve a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás eredményeként kialakított földrészleteken sok esetben alakultak ki olyan tulajdonközösségek, ahol egy földrészletnek több tucat, vagy akár több száz tulajdonosa keletkezett. Ezek a tulajdonosok sok esetben nem ismerték egymást, illetve a föld hasznosításával kapcsolatban is eltérően gondolkodtak. Így az osztatlan közös tulajdon fennállása a magyar mezőgazdaság fejlődésének egyik akadályává lépett elő [2].

Az ilyen közös tulajdonok egyezséggel történő megszüntetése – a tulajdonosok nagy száma okán – gyakorlatilag lehetetlen, és a peres eljárások is igen hosszadalmasak és bonyolultak lehetnek. Ezért a jogalkotó 1999. évben – a Ptk. szabályai szerint történő megszüntetéssel ellentétben – külön szabályokban rendelkezett a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjáról a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (a továbbiakban: Fkbt.) módosításával.

Az Fkbt. többszöri módosításának eredményeképpen bármely tulajdonostárs 2002. január 1. és 2012. június 1. között nyújthatott be kérelmet az ingatlanügyi hatósághoz annak érdekében, hogy a saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg [3]. Jelentős könnyebbítés volt tehát, hogy a közös tulajdon megszüntetésére peren kívüli eljárásban, a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül nyílt lehetőség.

Az eljárást kezdeményező tulajdonos számára szintén kedvező, hogy az ilyen formában történő megosztás költségeit – főszabályként – az állam viseli, valamint ez az eljárás nem minősül telekalakítási eljárásnak [5].

A közös tulajdon megszüntetésének különös szabályai azonban nem teszik lehetővé a halastó és az erdő művelési ágú ingatlanok megosztását, ide nem értve a külterületen található fásításokat [5].

A kiosztás sorrendjét egyezség útján vagy annak hiányában sorsolással kell megállapítani, de ha a kérelmezők egyezséget kötnek a kérelmet elő nem terjesztő tulajdonostársakkal, a kiosztás sorrendje teljes körű egyezséggel is létrejöhet.

A kialakítandó új földrészletek 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területűek nem lehetnek. Ez alól kivételt képeznek az új ingatlanok megközelítését biztosító utak és más művelés alól kivett földrészletek, valamint a visszamaradó földrészletek. Zártkertek esetében a legkisebb területi mérték 1500 m<sup>2</sup>.

Az új földrészletek megközelíthetősége érdekében kialakított közút földrészlet a települési önkormányzat tulajdonába kerül.

Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjogot az egyezségi okirat, sorsolás esetén a sorsolási jegyzőkönyv, valamint a változási vázrajz alapján jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az eljárás során az egyezségi okiratot és a sorsolási jegyzőkönyvet jogi szolgáltató szerkeszti. Az ő feladata továbbá az egyezségi tárgyalás előkészítése és megtartása, a sorsolás megszervezése és lebonyolítása, valamint a kérelmezők jogi képviselote az ingatlan-nyilvántartási eljárásban.

A változási vázrajzot földmérő vállalkozó vagy vállalkozás készíti. Földmérői feladat továbbá az előkészítő keretmérés, a művelési ág változás átvezetéshez szükséges munkarészek elkészítése, az új földrészletek kitézése és azok helyszíni bemutatása.

A nem kérelmező tulajdonostársak a visszamaradó földrészletben tulajdonközösségben maradnak, kivéve ha teljes körű egyezség jön létre.

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló program (a továbbiakban: OKTM program) kezdetben a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft., 2019. július 1. napjától a Nemzeti Földügyi Központ (a továbbiakban: NFK), majd 2024. június 1. napjától az Agrárminisztérium koordinálása mellett valósul meg.

### 3. A FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSA

Az OKTM program szűk keresztmetszete, hogy csak a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetésére irányul. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényben (a továbbiakban: Fokfttv.) jelenik meg az a jogalkotói szándék, hogy az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésének lehetősége valamennyi olyan esetben rendelkezésre álljon, amikor a közös tulajdon létrejöttében a Magyar Állam, a szabályozás szerepet játszott [2]. Ezért a Fokfttv. szerinti eljárások – főszabályként – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő valamennyi ingatlanra kiterjednek.

A Fokfttv. szerint az osztatlan közös tulajdon megszüntetése történhet az ingatlan megosztásával, az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján, valamint kisajátítás útján.

A dolgozat további részében az OKTM eljárások és a Fokfttv. szerinti eljárások további fontosabb különbségeit foglalom össze.

Az OKTM eljárások hatósági eljárások, a Fokfttv. szerinti megosztás nem minősül hatósági eljárásnak.

Ahogy már említésre került, az OKTM szerinti megosztásokat 2012. június 1. napjáig lehetett kezdeményezni az ingatlanügyi hatóságnál. A Fokfttv. szerinti eljárások esetében nincs jogvesztő határidő.

Az OKTM eljárások nem terjednek ki a halastó művelési ágú ingatlanokra és az erdőkre. A Fokfttv. szerinti eljárás nem terjed ki arra az ingatlanra, amely [5]:

- a mező-, erdőgazdasági hasznosítású alrészleteken kívül más alrészletet is tartalmaz, kivéve az út, árok és csatorna művelés alól kivett területeket;
- az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;
- olyan zártkerti földrészlet, amelynek teljes területe – a tényleges használat alapján – nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak kivéve, ha az egyezség a tulajdonostársak teljes körű beleegyezésével jön létre.

Az OKTM eljárások során a megosztások költségeit az állam viseli. Kivételt a soron kívüli eljárások képviselnek. A Fokfttv. szerinti megosztás lefolytatásáért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni (15.000.- Ft) és felmerülnek egyéb költségek is (pl. postaköltség, ügyvédi közreműködés díja).

A Fokfttv. szerinti kérelem alapján – amennyiben a közös tulajdon megszüntetése a földrészlet megosztásával történik – az ingatlanügyi hatóság az érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét [5]. OKTM eljárás megindítása során tényfeljegyzés nem történik.

A Fokfttv. szerinti megosztás során a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése és a megosztás átvezetése iránti kérelem benyújtása között legfeljebb 120 nap telhet el. Ellenkező esetben a folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli. Az OKTM program végrehajtása ütemezetten történik. Egy földrészlet esetében az eljárás jellemzően 450 napig tart, azonban egyes más eljárások megelőzhetik a végrehajtást (pl. kisajátítás, állami földértékesítési program, stb.), aminek eredményeképpen az OKTM eljárás felfüggesztésre kerülhet.

Az OKTM program végrehajtása részletesen szabályozott eljárásrend mellett történik, az ingatlanügyi hatóság, a földmérő, a jogi szolgáltató és az NFK szoros együttműködésének eredményeként. A Fokfttv. szerinti megosztásoknál az eljárások lebonyolítása és ezen belül az egyezségek létrehozása a tulajdonostársak dolga és felelőssége. A kezdeményező tulajdonostárs feladata:

- az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése;
- a tulajdonostársak, a földhasználók és az erdőgazdálkodók értesítése a megosztási folyamat megkezdéséről;
- ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos megbízása az egyezségi okirat elkészítésére;
- rendelkezés a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogoknak és tényeknek a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről;
- rendelkezés a megosztásra kerülő ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról;
- a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítésére szolgáló út kialakítása, az út tulajdonjogának rendezése;
- ha út kialakítására nem kerül sor, rendelkezés a megközelítést biztosító szolgálmi jog alapításáról;
- a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok bekebelezése és az ellenérték megfizetése, ha egyetlen tulajdonostárs sem kívánja a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadokat bekebelezni.

Az OKTM eljárásoknál a megosztási eljárás előkészítése mezőgazdasági helyszínelésből és a keretmérésből áll. A mezőgazdasági helyszínelés célja a földrészet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítása. A keretmérés során a helyszíni állapot műszaki felmérésére kerül sor [4]. A földrészet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatoktól való eltérése esetén az ingatlanügyi hatóság földminősítési eljárást folytat le, és ezzel összefüggésben a földrészet adataiban bekövetkező változást az ingatlan-nyilvántartásban átvezetik. Az előkészítés eredményeképpen az ingatlan-nyilvántartási és a természetbeni állapot egyezősége biztosított. A Fokfttv. szerinti eljárásoknál az osztatlan közös tulajdon felszámolása nem terjed ki az ingatlan és annak alrészelei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására. A művelési ág tényállapotoktól történő eltéréséből eredő következményeket a tulajdonosok viselik [5].

Az OKTM eljárás – szükség esetén – magában foglalja a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárást. A Fokfttv. szerinti eljárásoknál a felmérési, térképezési és területszámítási hibából eredő következményeket a tulajdonosok viselik.

Az OKTM eljárás során a megosztás kiindulási helyét és irányát az ingatlanügyi hatóság állapítja meg [5]. Kivételt képez a teljes körű egyezség. A Fokfttv. szerinti megosztás során a megosztás kiindulási helyéről és irányáról a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti többsége dönt.

Külterületi földrészetek esetén – az OKTM eljárásoknál – a területi minimum egységesen 3000 m<sup>2</sup>, zártkerteknél 1500 m<sup>2</sup>. A Fokfttv. szerinti eljárásoknál művelési ág függvényében 10 000 m<sup>2</sup> (szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület) vagy 3000 m<sup>2</sup> (szőlő, kert, gyümölcsös, nádas). Zártkerteknél 1000 m<sup>2</sup> a minimum. Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték az irányadó.

Az OKTM eljárásoknál a kialakítandó földrészetek megközelíthetőségét utak kialakításával kell biztosítani. Az utak – ahogy már korábban említésre került – a települési önkormányzat tulajdonába kerülnek (közút). A Fokfttv. szerint eljárások során is a megközelítést elsődlegesen utak önálló földrészletként történő kialakításával kell megkísérelni, de a megközelíthetőséget átjárási szolgalmi jog is biztosíthatja. Az út tulajdonjogáról a tulajdonostársak az egyezség keretében rendelkeznek [5].

Az OKTM eljárásoknál az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést megelőzően gondoskodni kell a keletkező új földrészetek kitűzéséről és azok helyszíni bemutatásáról. A Fokfttv. szerinti eljárásoknál a kitűzés és bemutatás nem előírás, opcionális lehet.

Az OKTM eljárásoknál a megosztási munkarészeket az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet előírásai szerint kell elkészíteni és az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálni. A Fokfttv. szerinti eljárásoknál a megosztás műszaki dokumentációjának készítése során a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet előírásait a 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendeletbe foglalt eltérésekkel kell alkalmazni (pl. osztóprogram használata, változási vázrajz helyett térképábrázolat készül [5], digitális állományok megküldése az ingatlanügyi hatóság részére az osztóprogramból hivatali kapun keresztül [6], stb.).

## IRODALMI HIVATKOZÁSOK

- [1] 2013. évi V. törvény a Polgári törvénykönyvről
- [2] Törvényjavaslat a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről. Agrárminisztérium. 2020. 04. 28.
- [3] 1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról
- [4] 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól
- [5] 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről
- [6] 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól