Káté Krisztina

A termőföldeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolása

2021. január 1-én lép hatályba *a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény*, amelynek célja a magyar agrárium fejlődésének egyik akadályát képező osztatlan közös tulajdonok megszüntetésének könnyítése révén, optimális méretű, stabil tulajdonosi szerkezeten alapuló és jól hasznosítható birtoktestek kialakítása. Emellett egy új eljárás bevezetésével azt is lehetővé teszi a törvény, hogy - mivel a földhivatali nyilvántartások tulajdonosokra vonatkozó adatai sok esetben hiányosak -az ingatlanügyi hatóság hivatalbóliadatfeltárással tisztázza a beazonosítatlan személyek tulajdonában lévő földek tulajdonjogi helyzetét. Ha az adatfeltárás eredményes, a földhivatal elvégzi az adatkiigazítást, ha azonban nem vezet eredményre, az ingatlan a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény rendelkezéseit a törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A **törvény hatálya** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlanokra terjed ki. A Földforgalmi törvény szerint *mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül* valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve. A törvény osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályait azonban nem lehet alkalmazni arra az ingatlanra, amely a fentiekben felsorolt alrészleteken kívül - a kivett út, kivett árok, kivett csatorna alrészletektől eltekintve - *más alrészletet is tartalmaz*. Nem alkalmazandó továbbá a törvény a *tanyára*, és arra a *zártkerti ingatlanra*, amely a tényleges használat alapján nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak. A törvény alapján történő tulajdonszerzés esetén sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható továbbá a tulajdonszerzéshez nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása sem.

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetése

A termőföldön fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetését bár-

mely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel. Amennyiben a kérelem megfelel a törvényben előírtaknak, az ingatlanügyi hatóság az érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét, és hirdetményt tesz közzé a kormányzati portálon az adott ingatlant érintő megosztásról. A bejelentéssel nem indul hatósági eljárás a megosztással kapcsolatban, az egyezség létrehozása a tulajdonostársak feladata.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját. Mellőzhető az olyan tulajdonostárs értesítése, akinek a személye bizonytalan, vagy lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett osztóprogram alkalmazásával kell a tulajdonostársakat az ingatlan meghatározott részéhez rendelni. Az osztóprogram lehetőséget biztosít mind az értékarányos, mind pedig a területi alapú megosztás elvégzésére. A tulajdonostársak ugyanakkor az eredeti tulajdoni hányaduktól eltérő megosztásban is megegyezhetnek, vagyis egyes tulajdonostársak a megosztással egyidejűleg további tulajdonrészt is szerezhetnek az ingatlanban az osztatlan közös tulajdon megszüntetése jogcímen. A megosztásba a tulajdonosok több ingatlant is bevonhatnak annak érdekében, hogy a különböző ingatlanaikban fennálló tulajdoni illetőségeik egy tömbben kerüljenek kiosztásra.

A tulajdonostársak között létrejött egyezségben meg kell határozni a kiosztás során kialakított ingatlanokat és azok tulajdonosait. Az egyezség érvényességéhez elegendő a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított *egyszerű többségének döntése*. A kisebbségi tulajdonosok védelme érdekében ugyanakkor a törvény előírja, hogy a megosztás során egyik tulajdonosnak sem juthat a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékűnél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyezik.

Az egyezség hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed. Az egyezség tekintetében megadottnak kell tekinteni annak a tulajdonostársnak a hozzájárulását, akinek a megosztási folyamat megkezdéséről történő értesítését azért mellőzték, mert címe vagy személye ismeretlen. Így tehát a közös tulajdon a nem ismert tulajdonostársak valamint az azt ellenző, de kisebbségben lévő tulajdonostársak egyetértése nélkül is megszüntethető. Az egyezség keretében rendelkezni kell az új ingatlanok megközelítéséről is. Főszabály szerint szolgalmi jog biztosítja azon ingatlanok megközelítését, amelyek nincsenek közúttal összekötve, de a felek döntése szerint önálló út is kialakítható az ingatlanon.

Az egyezség eredményeként kialakítandó új ingatlanoknak a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmasnak kell lenniük, azok szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén nem lehetnek 3000 m²-nél (zártkerti ingatlan esetében 1500 m²-nél), szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág esetén 10 000 m²-nél kisebb területnagyságúak. Ha egy vagy több tulajdonostársnak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan nem éri el a területi minimumot, az egyezségben rendelkezni kell a tulajdoni hányad valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról (a továbbiakban: bekebelezés). A bekebelezett ingatlan ellenértékét a törvény végrehajtási rendelete szerinti értékbecslési ajánlatban kell megállapítani. Ha a tulajdonostársak nem fogadják el ezt az értéket, igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethetnek. Az ellenértéket az egyezségi döntésben részt nem vevő (bizonytalan személyű, ismeretlen című) tulajdonostársak részére bírósági letétbe helyezéssel kell megfizetni. (Ha az ilyen módon a letétbe helyezett összeget a jogosult 15 éven belül nem igényli, azt az állam földvásárlásra felhasználhatja.)Ha a megosztás tényének feljegyzését követő 90 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem, a folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli.

Abban az esetben, *ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább kettő, a területi minimumnak megfelelő ingatlan*, megosztás helyett az ingatlant egyetlen tulajdo-

nostárs veheti tulajdonba. A tulajdoni hányad bekebelezését az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti. Ha több tulajdonostárs is kezdeményezi a bekebelezést, úgy arra elsősorban az ingatlant a legnagyobb mértékben használó tulajdonostárs, több azonos mértékű használó esetén az ingatlanban a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező, valamint ennek egyenlősége esetén a legfiatalabb tulajdonostárs jogosult. A bekebelezett ingatlan ellenértékét a fentiek szerint kell meghatározni, az ismeretlen tulajdonostárs részére történő megfizetésre is a fenti szabályok az irányadók.

Vannak olyan ingatlanok is, amelyek esetében - a tulajdonosok nagy számára tekintettel - az egyszerű többség kialakítása sem kivitelezhető. Ezen ingatlanok esetében az osztatlan közös tulajdon megszüntetése csak állami beavatkozással, kisajátítás útján történhet meg. A törvény ezért ultima ratio jelleggel, rendelkezik a közös tulajdonban álló föld kisajátításának lehetőségéről. Az ingatlan egészének az állam általi *kisajátítása* csak az alábbi feltételek fennállása esetén kezdeményezhető: az osztatlan közös tulajdon megosztását legalább három alkalommal kezdeményezték, de arra 2023. január 1-ig nem került sor, és az ingatlan tulajdonosainak száma meghaladja a 100 főt, vagya 30 főt amennyiben az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5. A kisajátítást bármely tulajdonos kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél, azzal, hogy a kisajátítás az ingatlan egészére kiterjed.

A földnek minősülő ingatlanok tulajdonosai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése

A termőföldek tekintetében viszonylag magas azon az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett személyek száma, akiknek az adatai hiányosak. Emiatt sérül az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége, ugyanakkor atermőföldek piaci forgalmát is akadályozza, az hogy az ingatlanokkal rendelkezni jogosultak bizonyos köre nem ismert. Ezért a törvény előírja, hogy az ingatlanügyi hatóság *hivatalból* köteles feltárni a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő beazonosítatlan személyeket. Ahivatalbóli eljárás mellett az adategyeztetési eljárás lefolytatását az is kezdeményezheti, aki az eljárás megindításához fűződő jogi érdekét az ingatlanügyi hatóság előtt valószínűsíti.

Beazonosítatlannak minősül az az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett természetes személy, akinek a természetes személyazonosító adatai hiányosak, illetve személyi azonosító jele hiányzik vagy tévesen került feltüntetésre. A beazonosítatlan személy adatainak kijavítása céljából az ingatlanügyi hatóság összeveti a tulajdoni lapon szereplő adatokat az okiratokban fellelhető okiratok adataival, valamint a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban fellelhető adatokkal. Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés adatai a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban több természetes személy adataival is azonosságot mutatnak, az ingatlanügyi hatóság adategyeztetés keretében megkísérli beszerezni azon tulajdonjogot keletkeztető okiratokat, amely alapján a bejegyzés adatai kijavíthatók.

Ha az adategyeztetés eredményes, az ingatlanügyi hatóság a bejegyzésben hiányzó vagy tévesen feltüntetett adatot hivatalból pótolja vagy kijavítja. Ha azonban az adategyeztetés nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság 90 napra településenként és fekvésenként hirdetményt tesz közzé az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján, az ingatlanügyi hatóság honlapján, továbbá a kormányzati portálon. A hirdetményben az ingatlanügyi hatóság felhívást tesz közzé azzal kapcsolatban, hogy akinek tudomása van a tulajdonosként bejegyzett személy hiányzó természetes személyazonosító adatairól, tartózkodási helyéről, illetve halálának időpontjáról, úgy ezt a hirdetmény közzétételétől számított 90 napon belül jelentse be. Ha a hirdetményi felhívás sem vezetett eredményre, az ingatlanügyi hatóság hivatalból megállapítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy *nem beazonosítható*, így az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen. A tulajdoni helyzet rendezetlenségének tényét az ingatlan tulajdoni lapjára fel kell jegyezni.

Szintén adategyeztetési eljárást folytat le az ingatlanügyi hatóság, ha a bejegyzett természetes személy *születési évétől számított 120 év eltelt*, azonban halálának időpontjára vonatkozóan hiteles adat nem áll rendelkezésre. Ebben az esetben az ingatlan tulajdonjoga tekintetében érdekelt személy a hirdetmény közzétételétől számított 1 éven belül iga-

zolhatja, hogy tulajdonjogot keletkeztető okirat szerint az ingatlannak ő a tulajdonosa, vagy a tulajdonjogának megállapítására irányuló eljárást megindította, és az erre irányuló eljárás folyamatban van. Ha az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy haláláról az ingatlanügyi hatóság tudomást szerez, hivatalból értesíti a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából. Ha azonban az adategyeztetés nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság - a fentiekhez hasonlóan - megállapítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy nem beazonosítható, így az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen.

Az ingatlanügyi hatóságnak az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlenségének megállapításáról szóló döntése véglegessé válását követő 60. napon az ingatlan a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül. Az állam tulajdonszerzése az ingatlant terhelő, illetve az ingatlanra vonatkozó és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat nem érinti. Ha az ingatlan állami tulajdonba kerülését követően előkerül az ingatlan tulajdonosa, pert indíthat az állammal szemben a tulajdonjog megállapítása iránt. Ha a korábbi tulajdonos nem igényli a tulajdonjogának helyreállítását kártalanításra jogosult.

A szerző közigazgatási szakember.