



Osztatlan közös tulajdonban lévő részarány földek megosztásáról és kitűzéséről

*Dr. Azari Bertalan, a Borsod-Abaúj-Zemplén
Megyei Földhivatal ny. osztályvezetője*

1. Bevezetés

A rendszerváltást megelőzőleg érvényben lévő, a mezőgazdasági termelőszövetkezetekről és a termelőszövetkezeti csoportokról szóló 1959. évi 7. számú törvényerejű rendelet, valamint a mezőgazdasági termelőszövetkezetekről szóló, többször módosított 1967. évi III. törvény vonatkozó része értelmében a belépő személyek (tagok) kötelesek voltak bevinni a tulajdonukban és használatukban lévő mező- és erdőgazdasági ingatlanokat. Ennek alapján a mezőgazdasági szövetkezetek használatában lévő földek nagy része a belépő szövetkezeti tagok és a velük azonos jogállású személyek tulajdonában voltak.

A rendszerváltást követően hozott 1991. évi XXV. (kárpótlási) törvény, valamint a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény rendelkezései szerint a mezőgazdasági szövetkezetek használatában lévő földeket a tulajdonviszonyok rendezése (kárpótlás, részarány földkiadás stb.) céljára földalapokba kellett helyezni. Ezt követte – a már hivatkozott kárpótlási törvény alapján – a kárpótlási földalapba helyezett földek árverezése, míg a részarány tulajdonosok igényei kielégítésére kijelölt földalapba helyezett földek tulajdoni rendezésére megjelent a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (a továbbiakban: Fkbt.).

2. A földkiadásról és a földkiadó bizottságokról általában

A részarány földkiadás azt jelentette (jelenti), hogy a mezőgazdasági szövetkezetek használatában lévő, korlátozott magántulajdonban álló (tagi és velük azonos jogállású) arányrészek tulajdonosai részére pontosan megjelölt földrészlet formájában (földrészletenként egyedileg vagy osztatlan közös tulajdonként) kiadásra (kimérésre) és ingat-

lan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljenek a részarányként nyilvántartott földek.

E feladatok elvégzésére rendelte el az Fkbt. a földkiadó bizottságok létrehozását. Ezeket szövetkezetenként kellett megválasztani. A földkiadó bizottságok feladatait 1994. április 20-ától folyamatosan vette át, és végzi az illetékes megyei (fővárosi) földművelésügyi hivatal (a továbbiakban: FM hivatal).

3. A részarány-földtulajdonnak megfelelő földkiadásáról

Az Fkbt. alapján a részarány földtulajdonosnak minősülő személyek írásbeli tájékoztatást (igazolást) kaptak a mezőgazdasági szövetkezetektől arról, hogy milyen jogcímen, hány aranykorona (a továbbiakban: AK) illeti meg a szövetkezet használatában lévő földekből. Ugyancsak az Fkbt. alapján a részarány-tulajdonosok írásban kérhették a földkiadó bizottságoktól az őket megillető föld kiadását.

Ebben megjelölhették azt, hogy a szövetkezet gazdálkodási területén melyik településen és a településen belül a részarány földkiadás céljára kijelölt földalapokból hol (milyen földrészletben) kéri a területek kiadását.

3.1. A földkiadó bizottságok összesítették a beérkező kérelmeket, majd a földrészletekbe besorolták azokat, szükség esetén a kérelmezők között egyezséget hoztak létre. Amennyiben az egyezés nem jött létre, úgy a kielégíthető kérelmekről nyilvános sorsolással döntöttek, és erről jegyzőkönyvet készítettek. Ennek alapján a földkiadó bizottságok, majd az FM hivatalok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas határozatot hoztak.

Ezeket a földrészleteket az új tulajdonosok – a megjelölt feltételek vállalása esetén, állami költségterítés mellett – megoszthatták.

3.2. Ha a részarány-tulajdonosok nem kérték a részarány-tulajdonuk kiadását, úgy a földkiadó bi-

zottságok (FM hivatalok) nyilvános sorsolással állapították meg a részarány-tulajdon fedezetéül szolgáló földrészletet. Erről a sorsolásról is jegyzőkönyv készült (Fkbt., 9. §/1. bek.)

4. Az osztatlan közös tulajdon megosztásáról és kitzítéséről

Az Fkbt.-nek „*A közös tulajdon megszüntetésének külön szabályai*” című fejezete jelenleg 2002. január 1-től hatályos rendelkezéseit, a 2001. évi CXVIII. törvény elfogadásával iktatta be az Országgyűlés.

A cikk főcímében megjelöltekre alapvetően az Fkbt. 12/E. és 12/F. §-ában leírtak tartalmazznak fontos és végrehajtandó rendelkezéseket. Ehhez meg kell jegyezni, hogy a 12/F. § (2) bekezdését módosította a 2003. évi költségvetésről szóló (2003. január 1-jétől hatályos) 2002. évi LXII. törvény 81. § (2) bekezdése, és az Fkbt-t kiegészítette a 15. §-sal.

Az Fkbt. 12/F. §-ban foglaltak szerint a részarány földkiadás címén az ingatlan-nyilvántartásba jogerősen bejegyzett osztatlan közös tulajdonú ingatlanok tulajdonosai (bármelyike) 2002. március 1-jéig kérhették (kezdeményezhették), hogy az érintett ingatlanrészeket önálló ingatlanként kaphassák meg. Ez a lehetőség évente március 1-jéig (benyújthatóan) továbbra is fennállt, fennáll.

A földkimérési (önálló ingatlanná alakítási) írásbeli kérelmet mindkét esetben a terület fekvése szerint illetékes földhivatalnál lehetett, lehet benyújtani. Erre a földhivatal által rendszeresített nyomtatvány állt, és áll rendelkezésre. A kérelmet több tulajdonostárs együttesen is benyújthatta, benyújthatja, és kérhették, illetve kérhetik az önálló ingatlanuk közös tulajdonba történő kiadását.

A kérelmek alapján a körzeti földhivatalok meghatározzák a földrészletek megosztásának módját, megállapítják a megosztás kiindulási helyét és irányát. Ez utóbbi esetben figyelemmel kell lenni a talajvédelmi szempontokra is. A földhivatali eljárás során (a törvény szerint is) elsőbbséget élvez az a kérelmező, aki a tulajdonrészek önálló ingatlanná alakítása során kialakítandó önálló ingatlanát sajátjaként műveli. A körzeti földhivatalok, a kiadást kérők közötti egyezség esetén, az egyezség szerint rendezik a kiosztást. Ennek hiányában sorsolással döntenek a kiosztás

sorrendjéről, amelyet jegyzőkönyvbe foglalnak. A sorsolással az adott földrészlet vonatkozásában a kiosztási sorrendet állapítják meg, és a földrészlet meghatározott részéhez rendelik a tulajdonosokat, tulajdoni hányaduknak megfelelően. Itt is érvényesíteni kell azt a szabályt, hogy a kialakítandó új önálló földrészletek 3000 m²-nél kisebb területűek nem lehetnek, továbbá, hogy a volt zártkertnek minősülő területeken ez a legkisebb mérték 1500 m² lehet.

A sorsolás ellen – sorsolás lebonyolítását követő 48 órán belül – kifogást lehet benyújtani az illetékes megyei földhivatalhoz címzetten, de az illetékes körzeti földhivatalnál. Ezt az teheti meg, akinek a sorsolás a jogos érdekét érinti, vagy sérti.

A földrészlet megosztására pedig csak abban az esetben kerülhet sor, ha ahhoz a megosztandó ingatlant terhelő és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok jogosultjai, valamint az érintett szakhatóságok hozzájárultak. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett osztatlan közös tulajdon esetén a megosztási költségeket (2004. január 1-jétől kezdődően) az állam viseli, de a megosztás költségeit a kérelmező is megelőlegezheti.¹

Mindezeket követően az illetékes körzeti földhivatal a sorsolási jegyzőkönyv (vagy az egyezség tartalmazó okirat alapján) elkészíti a megosztási vázrajzot, majd a tulajdonjogot bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba. Azon tulajdonosok pedig, akik nem kérték az önálló földrészlet kialakítását, a visszamaradó földrészleten tulajdonközösségben maradnak. E közös tulajdon megszüntetésére pedig a Ptk. szabályait kell alkalmazni.

5. Javaslatok az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének földhivatali eljárás gyakorlati végrehajtásához.

Az Fkbt-t új 15. §-sal egészítette ki a 2003. évi költségvetésről szóló 2002. évi LXII. törvény 81. § (3) bekezdése, s ebben felhatalmazást adott a Kormánynak, hogy az egységes eljárás érdekében rendeletben állapítsa meg a földhivatali eljárás részletes szabályait, valamint az Fkbt. 12/F. § (1) bekezdése szerint 2002. március 1-jéig benyújtott kérelmek teljesítésének ütemezése érdekében szükséges intézkedésekre vonatkozó szabályokat, továbbá a költségviselés és megtérítés szabályait.

A továbbiakban leírom azokat a javaslataimat, melyek szerintem a munka földhivatali megszerzését és gyakorlati végrehajtását elősegíthetik, s rá kívánok világítani még néhány olyan kérdésre

1) Megjegyzés: a költségek viselésének és megtérítésének a módját pedig kormányrendelet fogja szabályozni.

is, amely döntést kíván. Ezekre ugyancsak javaslatot teszek.

5.1. A végrehajtó szervezetről

A vonatkozó jogszabály értelmében a munkát az illetékes körzeti földhivatalnak kell végrehajtania. Ebből a célból körzeti földhivatalonként alakítani kellene egy önálló osztályt vagy a földhasználati, esetleg a földmérési osztályon belül egy-egy csoportot, s a munka összefogása végett ugyanezt kellene tenni a megyei földhivataloknál is. Ezen önálló osztályok vagy csoportok keretén belül – a várható munka mennyiségét kikalkulálva – alkalmazni kellene egy vagy több területrendezőt (földrendezőt, birtokrendezőt), egy mezőgazdasági szakembert, egy ingatlan-nyilvántartási szakembert és 1–3 földmérőt.

Ugyanez vonatkozhatna a megyei földhivatalokra is, ahol a szakemberek szempontjából ugyancsak a megjelöltekre lenne szükség, a létszámuk azonban a megye és a várható feladatok nagysága miatt változó lehet.

5.2. A munka felmérése, előkészítése

Mint hogy a vonatkozó kérelmek a körzeti földhivataloknál lettek összegyűjtve, így itt ezeket az érintett helyi földhivatali osztály, csoport (továbbiakban: végrehajtó szervezet) rendelkezésére kellene bocsátani, akik azokat rendszereznék.

Ezt követően megvizsgálnák valamennyi kérelmező kiadni kért tulajdoni hányada meglétét. Majd a még tulajdonnal rendelkezőket és a tulajdoni hányadukat időközben elidegenítők helyére lépő új tulajdonosokat egy rövid megkereséssel – határidő adása mellett – felszólítanák egy olyan nyilatkozat megtételére, hogy továbbra is igényt tartanak-e a földjük kimérésére, illetőleg – ha azt időközben használatba vették – úgy ott valamilyen befektetést (trágyázás, lucerna, vörös here vetés, gyümölcsfateleptetés stb.) végeztek-e.

A beérkezett válaszokat a végrehajtó szervezet ismét rendszerezi a további kérelmek benyújtása alapján község, helyrajzi szám stb. szerint. Ezzel tulajdonképpen felmérésre kerül a végrehajtó szervezetre váró ilyen feladat mennyisége.

A feladat végrehajtását – az évenkénti újabb igényeket is figyelembe véve – a rendelkezésre álló szakmai létszám és költségvetési pénz birtokában célszerű 2–3–4–5 évre betervezni.

Ezt megelőzően azonban tisztázni kellene azt is, hogy az 1992. évi II. törvény 15. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt egy tagban maradó legelők felosztásra kerülhetnek-e. Ezért a legelők

esetén az illetékes FM hivatal állásfoglalását kellene kérni (közölve velük a kérelmek adatait stb.). Az FM hivatal nemleges válasza esetén egy önálló I. fokú földhivatali határozatot kellene hozni a kérelmező erre irányuló kérelme elutasításáról.

A végrehajtó szervezetnek ezeket követően célszerű és szükségszerű lenne valamennyi megosztással érintett területet lehelyszínelni, és ott megállapítani a jelenlegi használati viszonyokat, az időközben végrehajtott befektetéseket (beruházásokat), zöldleltári értékeket, a művelési ágak helyzetét, meglétét, valamint az oszthatóságot befolyásoló egyéb tényezőket.

Ezután kerülhetne sor a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet illetékes megyei Kirendeltsége, a területen működő Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség és a nagyobb bérlok (mezőgazdasági szövetkezetek) megkeresésére. Szükségesnek tartanám még megvizsgálni azt is, hogy nincs-e folyamatban földcsere vagy valamilyen területrendezés stb.

Mindezeket követően a helyi önkormányzat, az érintett falugazdász és a helyi birtokhasznosítási bizottság közbejöttével össze kellene hívni az érintett földrészletből kiadással érintett személyeket, valamint – megvalósult használat esetén – a többi használót, továbbá szükség esetén a tulajdonközösségben érintett személyeket is. Ezen összejövétel során kellene előtűk ismertetni az eljárás lehetséges változatait, s fel kellene őket hívni a kiosztási sorrendre vonatkozó egyezség létrehozására. Erre 30 nap határidőt kellene adni a részükre. Ezt megelőzőleg azt is el kellene dönteni, hogy ha valaki ennek során kéri pótlólag (ott) a kimérést, úgy ez esetben a végrehajtó szervezet milyen állást foglaljon el.

Ha az egyezség létrehozására megadott határidő eredménytelenül járna le, úgy a végrehajtó szervezet ismételen összehívna a földrészleten belüli kérelmezőket, és részükre – a kiadási sorrend miatt – megtartaná a sorsolást. Itt előtte el kellene dönteni, hogy a földrészlet melyik határvonalánál kezdődjön a sorsolás (kimérés), és a földrészleten belül az azonos tulajdonos tulajdonában lévő több tulajdoni hányad összevonásra kerüljön-e.

A sorsolással nem érintett – földrészleten belüli – többi tulajdonos pedig a megmaradó területben osztatlan közös tulajdonban marad.

Itt felmerülhet az, hogy ha – egy már kialakult részhasználatról függetlenül – nincs egyezség, akkor ezért sorsolni kellene. Ezt ez esetben nem tartom célszerűnek, mert így esetleg mindenki más

helyre kerülne; ezért javaslatom szerint az ilyen földrészleteknél ki kellene karóztatni az érintettek területe határát, majd ezt bemérni, és azt kellene vagy egyezségként vagy sorsolás helyett (a több év óta, esetleg 10–15 éve kialakult állapot szerint) figyelembe venni, és a változási vázrajzon rögzíteni. Ilyen esetekben nem tartom semmilyen okból célszerűnek megmozgatni a több év óta ténylegesen kialakult használókat, mert az nagyon sok későbbi problémát okozhat, és okozna is. Ez pedig – az elérni kívánt célt figyelembe véve – elkerülendő.

A helyzetet még akkor is célszerűnek látszik így megoldani (a területet vázrajzon így rögzíteni), ha egyeseknél a részükre járó aranykorona mennyisége ez által valamilyen mértékben (vagy minden érintettnél) megváltozna. Természetesen ezt előre kell közölni az összehívott tulajdonosokkal, és ennek tudomásulvételét, elfogadását – egyidejű jegyzőkönyvbe foglalás mellett – aláíratni (az első összehívott megbeszélésükön).²

Azt, hogy melyik községben (városban) kezd meg a körzeti földhivatal ezt a munkát, azt – az összes körülmény mérlegelése után tett javaslat alapján – az FM hivatal meghallgatása után az illetékes megyei földhivatal vezetője döntse el.

5.3. A kiosztáshoz kapcsolódó egyéb feladatokról

A végrehajtott szervezetnek először be kell szerezni a megosztandó ingatlant terhelő és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok jogosultjai, valamint az érintett szakhatóságok hozzájárulását. Majd a körzeti földhivatalok földmérési szakemberei elkészítenék a földrészletekre vonatkozó változási vázrajzokat, melyet az építésügyi hatóságnak nem kell jóváhagynia (Fkbt. 13/A. §).

Ezt követően a körzeti földhivatalok a változási vázrajzok, az egyezségi, valamint a sorsolási jegyzőkönyvek alapján a tulajdonjogot bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba, és átvezetik a térképen. Az önálló földrészlet kialakításáról szóló határozatokat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény vonatkozó rendelkezései szerint kell kézbesíteni.

6. Egyéb

Felmerülnek még további, a feladat végrehajtásával kapcsolatos kérdések. Ilyenek például a következők.

2) Célszerűnek mutatkozik egy-egy községben (városban) a megosztással érintett összes földrészletet egy időben (egymást követően) rendezni.

6.1. A község ütemezése mennyiben változtatható meg? – *Szerintem, a szükséges esetekben, megváltoztatható.*

6.2. A Nemzeti Földalap részére időközben átadott, a Magyar Állam tulajdonába került ingatlanrészeket csak az időben benyújtott kérelemre vagy kérelem nélkül is ki lehet-e mérni, és össze lehet-e vonni? – *Véleményem szerint helyes lenne, ha ez időbeli kérelem nélkül is realizálható lenne.*

6.3. A bérlők (jogos földhasználók) kérelmei (felvetései) miként vehetők figyelembe? – *Szerintem ezeket is figyelembe kellene venni.*

6.4. A tanyatulajdonosok tanya körüli földjei esetén (ez esetben is) el lehet-e jární az Fkbt. 8. § (8) bekezdésében foglaltak szerint? – *Szerintem igen.*

6.5. A helyben maradás elve mennyiben érvényesüljön? – *Szerintem a (kialakult használat szerinti) helyben-maradás elvét érvényesíteni kellene.*

6.6. Az egymás között elvégzett területfelosztás elismerhetősége? – *Ezt el kellene fogadni.*

6.7. Végrehajtott birtokösszevonás elismerése? – *Ezt el kellene ismerni.*

6.8. Használt és bevitt terület nagysága közötti arányosság esetén szükséges-e módosítás? – *Szerintem nem szükséges.*

6.9. Eredeti földjét kapta vissza tulajdonba, időközben megváltozott az AK és a terület (Fkbt. 7. § (1) bekezdés). Mi ilyen esetben a teendő? – *Ezt a változás szerint kellene figyelembe venni.*

6.10. Mi a helyzet a volt legeltetési bizottsági (köz)legelők feloszthatóságával? – *Ebben a kérdésben az FM hivatalnak kellene dönteni.*

6.11. Kialakítható-e közlegelő? – *Ezt lehetővé kellene tenni.*

6.12. Művelési ág változtatás elismerhető-e (AK szempontból is)? – *Ide lásd még az Fkbt. 9/B. § (7) bekezdésében foglaltakat is!*

6.13. Vörös here, lucerna, gyümölcsfa-ültetés figyelembe vehető-e? – *Ezeket figyelembe kellene venni, mert ha nem, úgy esetleg értékkülönbözet miatt kártalanítási határozatot kellene hozni a földhivatalnak.*

6.14. A földrészletet a tényleges állapot szerinti művelési ág és AK szerint lehet-e változási vázrajzon rögzíteni, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni? – *Szerintem igen.*

6.15. Biztosítható-e csere lehetőség a sorsolás napját követő 15 napon belül, a határozathozatal előtt? – *Szerintem igen.*

6.16. A közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetése során az új földrész-

letet – eltérő megállapodás hiányában – a megosztás előtti eredeti földrészlet szélén kell-e kialakítani, és a gazdasági év végével kell-e birtokba adni? – Szerintem a kiosztás helyes, ha így történik, míg a birtokbaadás időpontja esetenként – a gazdasági év végétől is – eltérő lehet.

6.17. Mikor legyen sorsolás esetén a kimért területek birtokbaadása, birtokba lépési lehetősége? – Szerintem a birtokbaadás a kimérést követően, míg a birtokba lépés a lehetőségekhez mérten.

6.18. A ki nem osztott földterület-részeknél ugyancsak biztosítani kell-e a megművelhetőséget (továbboszthatóságot)? – Szerintem igen.

6.19. Az osztatlan közös tulajdonban lévő földrészletek kiosztása során milyen esetekben lehet hozzákapcsolni a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 27–35. §-ában írt birtokösszevonási célú földcsere-igény realizálását, valamint a Nemzeti

Földalapról szóló 2001. évi CXVI. törvény 12. §-ában a három hektár alatti földek rendezésére írtakat? – Szerintem, ha a kiosztást, kiadást nem zavarja, úgy igen, de ezt csak a megyei földhivatal előzetes engedélyével lehessen együtt végrehajtani.

Sharing and marking of the undivided common properties

Azari, B.

Summary

Nowadays in Hungary there is a national programme „Sharing and marking of the undivided common properties”. The author gives many proposals to the arrangements and to realization.



Hozzászólás dr. Azari Bertalan cikkéhez

Bence István vezető főtanácsos, Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztály

Azari Bertalan „Osztatlan közös tulajdonban lévő részarány földek megosztásáról és kitűzéséről” című írásában a földhivatalok – több éves, egyik legnagyobb, még előttük álló – feladatáról értekezik. A téma aktuális és fontos, időzítése azonban nem a legszerencsésebb. A Szerző ugyanis – részben – annak a kormányrendeletnek a tartalmára (a földhivatali eljárás részletes szabályaira) tesz javaslatokat, amelynek kodifikációja, illetve tárcaközi egyeztetése lezárult, és nem elképzelhetetlen, hogy mire ez a polémia a lapban megjelenik, a kormányrendelet is hatályba lép. Ebben az esetben már csak „post festum” vitatkozhatunk egymással, azonban azt gondolom, így sem felesleges a vélemények ütköztetése, a félreértések tisztázása.

Hozzászólásomban – a teljesség igénye nélkül – reagálni kívánok néhány, a cikk 5. pontjában foglalt felvetésre, továbbá megkísérlem a válaszadást a cikk végén feltett tizenkilenc kérdésre, illetve javaslatra (6. pont).

Az 5. pont bevezetőjében a Szerző utal a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993.

évi II. törvény (Fkbt.) 15. §-ának felhatalmazó rendelkezése alapján készülő kormányrendeletre, majd úgy fogalmaz, hogy megteszi azokat a javaslatait, amelyek „a munka földhivatali megszervezését, gyakorlati végrehajtását elősegíthetik”. Le kell szögezni, hogy a javaslatok tekintélyes része olyan kérdésekre vonatkozik, melyek nem földhivatali (belső) szabályozás, hanem a kormányrendelet tárgyát kell, hogy képezzék.

A Szerző javaslatai között markánsan megjelenik a lehető legszélesebb körű egyeztetés igénye, kezdve a nem kérelmező tulajdonostársától, az NFA-n és a helyi önkormányzaton keresztül, egészen a falugazdászokig és a földhasználóig. Ezzel még elviekben sem értek egyet, függetlenül a minél szélesebb körű konszenzus – általában – áldásos hatásának elismerésétől. Egyrészt az Fkbt. vonatkozó fejezete („A közös tulajdon megszüntetésének külön szabályai”) egyáltalán nem ír elő ilyen szigorú egyeztetési kényszert (még a nem kérelmező tulajdonostársak esetében sem!), másrészt a tapasztalat azt mutatja, hogy minél több –