

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 –

parciális – érdek jelenik meg egy eljárásban, annál nehezebb és kimenetelét tekintve kétségesebb a konszenzus létrehozása. Harmadrészt: az említett szervek, szervezetek egy része nem csak, hogy nem illetékes az adott eljárásban, de – durván fogalmazva – semmi köze sincs egy osztatlan közös tulajdon megszüntetéséhez. Arról már nem is beszélünk, hogy ezek az egyeztetések milyen mértékben növelnék meg a földhivatalok feladatait (és annak költségeit!), valamint az eljárás lefolytatásához szükséges időt.

Azari Bertalan cikkében kiemelten kezeli a természetben kialakult használati viszonyok kérdéskörét, az ahhoz való alkalmazkodás szükségességét. Ez valóban az eljárás egyik igen fontos – és kényes – eleme, különös tekintettel az Fkbt. vonatkozó fejezetének hatálybalépése óta eltelt, viszonylag hosszú időre. A Szerző által javasolt megoldás (ti., hogy a helyszíni használatot be kell mérni, és a tulajdonostársak közötti egyezség hiányában annak megfelelően kell a megosztást végrehajtani) észszerű, azonban aligha kivitelezhető. Az Fkbt. 12/F. § (5) bekezdése ugyanis nagyon egyértelműen – és sajnos nagyon leegyszerűsítve – fogalmaz: a körzeti földhivatal „a tulajdonostársak közötti egyezség hiányában sorsolással dönt a kiosztás sorrendjéről”. Ez tehát azt jelenti, hogy akár egyetlen kérelmező tulajdonostárs „egyet nem értése” esetén is sorsolni kell. Természetesen az én álláspontom is az, hogy a lehetőségekhez képest maximálisan figyelembe kell venni a helyszíni használati viszonyokat – ennek elfogadtatását a földhivatalok meg is fogják kísérelni –, azonban kényszeríteni erre senkit sem lehet. Ami a helyszíni használat elismertetésével kapcsolatos, esetleges aranykorona (vagy terület) csökkenés elfogadtatását illeti, annak sikeressége legalábbis kétséges. Ennél jobb megoldás lehetne az egymás közti elszámolás, kártalanítás. Ugyanez – vagyis az önkéntességen alapuló elszámolás – vonatkozik az ún. értéknövelő beruházások figyelembevételére is; ennek terheit és lebonyolítását – különös tekintettel az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezések hiányára – a földhivatalok nem vállalhatják fel.

A Szerző a gyp művelési ágú területek felosztását az FM hivatalok állásfoglalásától tenné függővé. Az általa hivatkozott jogszabály irreleváns, nem erre az eljárásra vonatkozik. Amennyiben a törvényalkotónak lett volna ilyen szándéka, úgy nyilván rendelkezett volna erről, hasonlóan az erdőkhöz, melyek megosztását kifejezetten tiltja az Fkbt. 12/E. § (2) bekezdése.

A Szerző eldöntendő kérdésként kezeli azt az esetet, amikor valamely tulajdonostárs a már megindított eljárás során nyújtja be önálló ingatlan kialakítása iránti igényét. E tekintetben az Fkbt. egyértelműen fogalmaz: a kérelmek benyújtására minden év március 1-jéig van lehetőség [Fkbt. 12/F. § (1) bekezdés], tehát a földhivatalnak e tekintetben mérlegelési joga nincs.

A Szerző a települések sorrendjének megállapítását – FM hivatali vélemény kikérésének kényszerével – a megyei földhivatal-vezető döntésére bízna. Ezzel kapcsolatban azt gondolom, hogy – éppen a földhivatalok érdekében és védelmében – olyan eljárás kívánatos, amely a döntésből a szubjektív elemeket lehetőleg kizárja. Figyelemmel a köztudatban és a médiában sűrűn megjelenő, a közhivatalokat érintő korrupciós vádakra, ez talán nem szorul különösebb magyarázatra. Ne feledjük, hogy egy kb. öt éves munka során nem mindegy, hogy az első vagy az utolsó évben kerül valakire sor.

Fentiekben kizárólag a cikkben foglaltakkal kapcsolatban írtam le véleményemet. Meg kell azonban említenem azt is, hogy *Azari Bertalan* írása csak az eljárás bizonyos, általa problémásnak ítélt szegmenseit taglalja. Szükségesnek tartom megemlíteni azt a tényt, hogy a feladat végrehajtása során még számos olyan kérdést kell megoldani, amire az Fkbt. nem tartalmaz konkrét szabályokat. Így megoldandók a megosztás módszerével, a keletkező új földrészletek megközelíthetőségét szolgáló úthálózat kialakításával, az elsőbbségi jogosultság kritériumainak meghatározásával, illetve érvényesítésével, a községen belüli teljesítési sorrenddel stb. kapcsolatos kérdések is.

Végül pedig *Azari Bertalan* 6. pontban foglalt felvetéseivel kapcsolatos álláspontomat ismertetem.

ad 6.1. Nem tartanám szerencsésnek a települések előre, a kormányrendeletben foglaltak szerint megállapított sorrendjének cseréjét.

ad 6.2. Elvileg egyetértek, de a jogszabály mindenkire egyaránt vonatkozik: az eljárás kérelemre indul.

ad 6.3. A bérlő az Fkbt. értelmében ebben az eljárásban nem ügyfél. Érdekeit a bérbeadó tulajdonostársakon keresztül érvényesítheti.

ad 6.4. Az Fkbt. vonatkozó fejezete nem foglalkozik a tanyatulajdonosok érdekeivel, ez az egyezség tárgyát képezheti.

ad 6.5. A helyszíni használat érvényesüljön, de csak akkor, ha a kérelmező tulajdonostársak kö-

zött erre nézve létrejön az egyezség, és az megfelelt a vonatkozó jogszabályi előírásoknak.

ad 6.6. U.a., mint ad 6.5.

ad 6.7. Nem világos, hogy a kérdés pontosan mire irányul, azonban a földhivatali eljárása során köti az ingatlan-nyilvántartás tartalma. A megosztás során nem pótolható pl. egy megvalósult jogügylet elmulasztott ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

ad 6.8. Ha a kérdés arra irányul, hogy a megosztási eljárás előtt köteles-e a földhivatal földmérési helyszíneléssel ellenőrizni az adott földrészlet természetbeni és nyilvántartott állapotának egyezőségét, úgy a válaszom: igen.

ad 6.9. A kérdésben foglalt hivatkozás nem erre az eljárásra vonatkozik, így az nem értelmezhető.

ad 6.10. A szóban forgó eljárás tárgyát képező földrészletek (magán)tulajdonban vannak, a 'közlegelő' fogalma itt szóba sem jöhet.

ad 6.11. U.a., mint ad 6.10.

ad 6.12. A földkiadást követően, időközben bekövetkezett művelési ág változást csak a megosztási eljárás befejezése után szabad érvényesíteni, ellenkező esetben ellehetetlenül a korrekt, értékarányos területosztás.

ad 6.13. Az értékkülönbsétek kiegyenlítése alapesetben a tulajdonostársak, rosszabb esetben a bíróság döntésének a függvénye, a földhivatalnak ehhez nincs köze.

ad 6.14. U.a., mint ad 6.12.

ad 6.15. A sorsolást követően a kiosztási sorrend megváltoztatására nincs jogszabályi lehetőség.

ad 6.16. A megosztás kiindulási helyét és a megosztás irányát a földhivatal határozattal állapítja meg, mégpedig a talajvédelmi, a művelhetőségi és a megközelíthetőségi szempontok figyelembevételével.

Ebben az eljárásban nem 'birtokbaadásról', hanem a kitűzést követő 'bemutatásról' beszélhetünk csak, ugyanis a birtokbaadás a földkiadást lezáró ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel megtörtént. A tényleges használatbavétel időpontjának meghatározása a tulajdonosra és az esetleges földhasználóra tartozik.

ad 6.17. U.a., mint ad 6.16., azzal a kiegészítéssel, hogy a kitűzést és a bemutatást célszerűen a bejegyzési határozat jogerőre emelkedése után kell megejteni.

ad 6.18. A visszamaradó földrészlet művelhetőségét a szükséges úthálózat kialakításával biztosítani kell, továbboszthatóságukról az Fkbt. 12/K. §-a rendelkezik, mégpedig oly módon, hogy arra a Ptk. szabályai szerint kerülhet sor.

ad 6.19. Álláspontom szerint az osztatlan közös tulajdonok megszüntetését célzó eljárás nem bővíthető ki a birtokrendezésre, birtokösszevonásra, önkéntes földcserékre irányuló eljárásokkal, illetve az ilyen szándékok figyelembevételével. Ez egyrészt rendkívüli mértékben megnehezítené a földhivatalok munkáját, másrészt a hivatkozott jogszabályi rendelkezések eltérő feltételeket írnak elő az említett eljárások lefolytatásához. Így pl. az önkéntes földcserére irányuló eljárásban szükség van az önálló helyrajzi szám meglétére, valamint a tulajdonosok aktív részvételére (megállapodás elkészítése), ezen kívül a szükséges földmérési munkát a földhivatal ellenérték fejében kell, hogy elvégezze, míg a közös tulajdon megszüntetésének költségeit az állam magára vállalta.

Véleményem szerint a közös tulajdonok megszüntetése az első lépés (mi több, előfeltétel) a további birtokrendezési eljárások lefolytathatóságához, azonban együttes lebonyolításuk az egyértelmű jogi szabályozás hiánya, továbbá a műszaki és finansziális problémák miatt reálisan nem képzelhető el.

A fentiekben foglaltakkal kapcsolatban – jóllehet, a leírtak magánvéleményemet is tartalmazzák – meg kell említenem, hogy hozzászólásomban igyekeztem megjeleníteni, és érvényre juttatni a tervezett kormányrendelet kodifikációja során kialakított tárcaálláspontot, illetve az abban megcélzott eljárási szabályokat.

Budapest, 2005. március 11.