

Katasters, Im Auftrage des Kön. Ung. Finanzministeriums für den Gebrauch des Kön. Ung. Triangulirungs Calcul Bureaus, Budapest, 1875

2. *Fasching Antal*: A magyar országos háromszögelések és részletes felmérések új vetületi rendszerei, Magyar Királyi Pénzügyminisztérium, Budapest, 1909

3. Utasítás az országos kataszteri felmérés végrehajtására I. rész, Magyar Királyi Pénzügyminisztérium, Budapest, 1910

4. Minták és mellékletek az országos kataszteri felmérés végrehajtása iránt a Magyar Királyi Pénzügyminisztérium által 1904. évi december hó 17-én 1.583. szám alatt kiadott Utasítás I. részéhez, Budapest, 1910

5. *Szilágyi Béla*: A magyar „Állami Földmérés” felső geodéziai munkálatai, Geodéziai Közlöny, 1931. 4. 6. szám, 62-71. old.

6. *Medvey Aurél*: Magyarország topográfiai térképészete, Térképészeti Közlöny, 1933. 3. 4. füzet, 115-130. old.

7. *Antalfy Andor*: A magyar állami földmérés, Térképészeti Közlöny, 1934. 1. 2. füzet, 9-51. old.

8. *Zimányi Teofil*: Geodéziai jegyzetek I. 1936. 44-48. old.

9. *Hofhauser Jenő*: Az országos felmérés és térképezés honvédelmi megvilágításban, Térképészeti Közlöny, 1942. 3. 4. füzet, 146-158. old.

10. Utasítás az országos felmérés végrehajtására (Tervezet), Magyar Királyi Állami Nyomda, Budapest, 1943

11. Felsőrendű háromszögelési pontok betűsoros névjegyzéke, Földmérési és Távérzékelési Intézet Központi Adattára, Budapest



## Az erdőbirtokossági társulatokról, azok tulajdoni helyzetéről és a tulajdonváltás lehetőségeiről, problémáiról

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

### Bevezetés

Hazánkban a föld/termőföld/nemzeti kincs. Ezen belül az erdők pedig alapvető fontosságú természeti kincsnek számítanak. Ezek ugyanis gazdasági, társadalmi és környezeti előnyökkel szolgálnak a helyi közösségeknek, az ország gazdaságának és a globális környezetnek. Mindezeket figyelembe véve, célszerű megvizsgálni az ezzel kapcsolatos magyarországi helyzetet.

### 1. Az erdőkről

Magyarország erdőterülete 2001. év január 1-i állapot szerint 1787,4 ezer hektár volt.

Hazánkban a rendszerváltást követően a kárpótlás, valamint a szövetkezeti átalakulás (a mezőgazdasági termelőszövetkezeti részarány ki-

adás), illetve általában a magánosítás eredményképpen folyamatosan alakultak, és alakulnak ki az új, a magántulajdonon alapuló tulajdonviszonyok. Ez a tulajdonváltás jelentős mértékben érintette, illetőleg érinti az erdőterületeket is, melynek hatására mintegy 700 ezer hektár magántulajdonú erdőterület az összes magyarországi erdők közel 40%-a végleges kialakulása várható, illetve történt meg.

Minthogy az erdőtulajdonosok szeretnék az erdő hasznát maguk számára biztosítani, ugyanakkor a magántulajdonba kerülő erdőknek is szolgálniuk kell a társadalom számára nélkülözhetetlen közcélokot is, ezért a jövedelmezőbb gazdálkodás kialakítása, valamint a közérdek érvényesítése céljából már évszázadokkal ezelőtt szabályozásra kerültek az erdőgazdálkodás során teljesítendő feladatok, jogok stb.

A szabályozások azért is történnek, mert az erdőgazdálkodók különböző szervezeti formában működtek. Így például közvetlenül a rendszerváltás előtt is voltak állami erdők (erdőgazdasági kezelésben), mezőgazdasági termelőszövetkezeti használatban lévő erdők, erdőbirtokosságok és erdőbirtokossági társulatok.

A szakszerű erdőgazdálkodás megvalósítása érdekében a rendszerváltás során is hoztak olyan jogszabályi előírásokat, melyek segítették az alapvető célok elérhetőségét. Ilyen volt például, hogy a kárpótlás és a részarány-földkiadás során nem volt szabad megsztani az egy egységet képező legelőket és erdőket, hanem azt közös tulajdonban kellett hagyni.

## 2. Az erdőbirtokossági társulatokról

A rendszerváltást megelőzően meglévő erdőbirtokossági társulatok mellett a magántulajdonba került erdők nagy részére az erdőbirtokossági társulatokról szóló 1994. évi XLIX. törvény /a továbbiakban: EB. törvény/ lehetővé és kötelezővé tette az új erdőbirtokossági társulatok létrehozását, illetőleg az azon az alapon működő erdőgazdálkodás lehetőségét. Ez az EB. törvény szabályozza az erdőbirtokossági társulat (a továbbiakban: társulat) alapítását, szervezését, működését, a társulat és tagjai jogait, kötelezéseit, felelősségét, a társulat gazdálkodását, szervezeti változásainak formáit, továbbá a törvényességi felügyeletének rendjét.

Ugyanakkor valamennyi erdőgazdálkodóra kiterjedően pedig az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény /a továbbiakban: ET./ és végrehajtásának szabályairól szóló 29/1997. /IV. 30./ FM rendelet rendelkezéseit is alkalmazniuk kell a társulatoknak is.

Az 1994. évi július hó 1. napjától hatályos EB. törvény 2. § (1) bekezdése határozza meg a társulat fogalmát. E szerint: „társulat az erdőművelési ágban nyilvántartott egy vagy több földrészlet tulajdonosai (a továbbiakban: tulajdonos) által az erdőgazdálkodási tevékenységgel összefüggő, valamint az ahhoz kapcsolódó feladatok ellátására létrehozott gazdálkodó szervezet. A társulat jogi személy”. A hivatkozott EB. törvény alapján működő erdőbirtokossági társulatnak kell tekinteni azokat az erdőbirtokossági társulatokat is, amelyek az EB. törvény hatálybelépésének időpontjában a korábbi jogszabályok alapján alakultak, és 1962. év július 1. napja után is fennmaradtak, továbbá jelenleg is jóváhagyott alapszabály szerint működnek, és teljesítették azt az előírást, hogy az

EB. törvény hatálybelépését követően kilencven napon belül közgyűlést tartottak (az EB. törvény alakuló közgyűlésre irányuló szabályai szerint, illetve azok megfelelő alkalmazásával), és arról a közgyűlés határozatát követő harminc napon belül tájékoztatták az illetékes erdészeti hatóságot (Állami Erdészeti Szolgálat illetékes igazgatóságát), valamint védett természeti terület esetén az illetékes természetvédelmi hatóságot.

E két eltérő alaptól indult társulat között az a különbség, hogy míg a régi társulatok esetén a társulat közös használatában álló összes föld (nem csak termőföld és nem csak erdő) a társulat közös tulajdonként van nyilvántartva, míg a társulat tagjainak használati illetősége van a társulat közös tulajdonán, mely személyek, szervek névszerint nincsenek a földhivataloknál nyilvántartva, és ez által nincs az abban bekövetkezett változás sem vezetve. Ez a tagnévsor (a tag társulati érdekeltségéről szóló használati illetőség nyilvántartása) a régi társulatnál van.

Ugyanakkor az újonnan (1994. évi július 1. után) alakult társulat esetén pedig valamennyi, a társulathoz tartozó földrészletnek a földhivatalnál is nyilvántartott egyéni tulajdonosa van, mégpedig földrészletenként külön nyilvántartva. A társulatokkal kapcsolatban pedig az a probléma áll fenn, hogy mivel a társulat megalakulása és a hozzátartozó területéről szóló tájékoztatás a földhivatalok felé nincs előírva, így nincs tudomása a földhivataloknak arról, hogy melyik területek tartoznak társulati érdekeltségi körbe. Így ez a hiányosság a később bemutatandó tulajdonok mozgását nem segíti megfelelően elő, sőt néha akadályozza is azt.

### 2.1. Az erdő fogalmáról (meghatározásáról)

A társulatok fogalmában /EB. törvény 2. § (1) bek./ megjelölt erdő meghatározására figyelembe véve az EB. törvény 25. § (1) bekezdésében foglaltakat is egyik oldalról csak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a végrehajtására kiadott 109/1999. /XII. 29./ FVM rendelet 47. §-ában megjelenteket lehet, illetve kell alkalmazni (még akkor is, ha régi, átalakult társulatról van is szó).

Ugyanakkor másik oldalról pedig a gazdálkodás szempontjából a társulatnak, mint erdőgazdálkodónak alkalmaznia kell az ET. 5., 6., 9. §-ában megjelölt erdő fogalmára vonatkozóan előírtakat is.

### 2.2. A társulat megalakításáról

Társulatot legkevesebb kettő erdőtulajdonos alapíthat. Az alakuló közgyűlésükön el kell fogadni-

uk a társulat tulajdonában vagy használatában lévő erdőterület földrészenkénti jegyzékét, továbbá a társulat tagjait megillető társulati érdekeltséget.

A társulat alapítását az alapszabály megküldésével, annak elfogadását követő harminc napon belül, nyilvántartásba vétel céljából meg kell küldeni az erdőterület fekvése szerint illetékes erdészeti hatóságnak. Védett természeti területet érintő esetben pedig az illetékes természetvédelmi hatóságnak is (EB. törvény 6. § (1) bekezdése). Ide lenne célszerű felsorolni a földhivatalt is, hogy tudomást szerezzen az illetékes földhivatal az egyes területeken megalakult erdőbirtokosságokról. Ugyanis fontos lenne az odatartozó földrészek tulajdoni részeinek elidegenítése esetén tudniuk, hogy arra melyik jogszabálynak (termőföld-törvénynek vagy az erdőbirtokossági törvénynek) kell az elővásárlásra vonatkozó eltérő rendelkezéseit alkalmazni.

Az sem lényegtelen, hogy az alapszabályban meg kell határozni a társulat cégnevét; a társulat képviselőjére jogosultak megnevezését, valamint a képviselő módját; a közgyűlés hatáskörét; a tagok jogait és kötelezettségeit; a társulat használatában álló ingatlanokkal kapcsolatos jog gyakorlásának módját és az eljárás rendjét.

A társulat szervezetei közül a tulajdonjoghoz kapcsolódóan a közgyűlés és a társulat elnöke érdemel kiemelés. Ugyanis a közgyűlés hatáskörébe tartozik a társulati névjegyzék és a földrészet jegyzék elfogadása és módosítása; valamint a társulati érdekeltség meghatározása és módosítása; továbbá a társulat egyesülésének, szétválásának, jogutód nélküli megszűnésének kérdésében való döntés. A társulat elnöke (többek között) gyakorolja az alapszabály által hatáskörébe utalt jogokat, ezek között igazolást állít ki arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására az alapszabályban meghatározott módon került-e sor.

### *2.3. A társulati tagságról, érdekeltségről a tulajdonjoggal kapcsolatban*

A társulati tagsági viszonyról azt érdemes megemlíteni, hogy a társulat tagja csak az ingatlan-nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott földrészet tulajdonosa lehet. Ezen túl a társulat tagja lehet még a természetben egybefüggő erdőterületen lévő más földrészet tulajdonosa is, továbbá az a tulajdonos is, akinek a tulajdonába lévő erdőterület az önálló erdőgazdálkodási tevékenység végzésére alkalmatlan. A társulati tagsági viszonnal kapcsolatban azt is meg kell jegyezni, hogy ha valamely földrészet (erdőterület) tulaj-

donosai az erdőterület alapján számított kétharmados szavazataránnyal elhatározták az erdőbirtokossági társulat alapítását, úgy a kisebbségben maradt tulajdonosok kötelesek a társulatba tagként belépni, és a társulat határozatait végrehajtani. Egyébként pedig a társulat alapításával és a tagfelvétellel kapcsolatos jogviták a bíróság hatáskörébe tartoznak.

A társulás használatában lévő területek tulajdonjogához kapcsolódóan célszerű megismerni a társulati érdekeltség fogalmát, értelmét. A társulati érdekeltség kifejezi a tagnak a társulat vagyonából való részesedését, továbbá a társulat használatában vagy tulajdonában lévő erdőre fennálló használat mértékét (használati illetőségét). Az 1994. év július hó 1. napján működő erdőbirtokossági (régi erdőbirtokossági) társulat esetében a társulati érdekeltség alapja a tag használati illetősége.

A társulat a tagnak a társulati vagyonból való részesedéséről társulati érdekeltséget tanúsító igazolást állít ki. Az igazolásban fel kell tüntetni a tag tulajdonának a társulat használatában lévő összes erdőterülethez való arányát.

A társulati érdekeltséget csak a tulajdonjoggal együtt lehet átruházni, valamint örökölni.

Az előzőekhez kapcsolódóan nem lényegtelen az sem, hogy a társulat a tagjairól névjegyzéket vezet, amelyben fel van tüntetve a tag neve, lakhelye, valamint a tulajdona mértéke.

### *2.4. A társulat gazdálkodásáról*

A társulat a tulajdonában lévő vagyonnal önállóan gazdálkodik.

A társulat kizárólag erdőgazdálkodási és ahhoz közvetlenül kapcsolódó tevékenységet (például: erdőtelepítés, erdőfelújítás, erdővédelem stb.) folytathat. Egyébként pedig a közgyűlés állapítja meg a társulati erdőben való gazdálkodás részletes feltételeit.

## **3. A társulatok használatában lévő területek tulajdonjogáról**

A társulat használatában lévő területek tulajdonosai lehetnek: magánszemélyek, a társulat, a Magyar Állam, önkormányzatok, közalapítványok, egyházi jogi személyek és jelzálog-hitelintézetek.

### *3.1. A társulat használatában lévő társulati tagi tulajdon változtatása egyik lehetőségéről*

Az új EB. törvény „Rendelkezés a társulat használatában lévő erdő tulajdon jogáról” szöve-

VI. fejezetének 30. §-ában a társulati tag tulajdonában lévő erdőterületekről rendelkezik.

A megjelölt jogszabály szerint a tag tulajdonának (tulajdoni hányadának) az élők közötti jogüggyellett történő átruházása esetére előírja az elővásárlási jogot. Ebben a termőföldről szóló 1994. évi LI. törvény (a továbbiakban FT) 10. §-ában foglaltaktól részben eltérően határozta meg az elővásárlási jog gyakorlása mikéntjét.

Míg az FT. 10. §-a termőföld elidegenítése esetére írja elő az ott megjelölt sorrendben az elővásárlási jog gyakorlását, addig az EB. törvény 30. §-ában foglaltak szerint a társulat használatában lévő társulati tag tulajdonának (tulajdoni hányadának) élők közötti jogüggyellett történő átruházása esetére közös tulajdon esetén a tulajdonátartást illeti meg a többi társulati tagot megelőzőleg az elővásárlási jog, viszont az ilyen ingatlanok nem minősülő esetben pedig a többi tulajdonostársnak van elővásárlási joga. A társulat használatában álló természetvédelmi oltalom alatt álló terület esetében viszont a Magyar Államot illeti meg mindenki mást (a felsoroltakat) megelőzőleg az elővásárlási jog, melyet az illetékes miniszter által kijelölt szervezet gyakorol.

Azt is előírja a hivatkozott jogszabály-hely, hogy ha az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatra harminc napon belül nem nyilatkozik, úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni.

A társulat használatában álló tagi tulajdon átruházására vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásának a rendjét a társulat alapszabálya határozza meg.

A társulat elnöke igazolást állít ki arról, hogy az elővásárlási jog gyakorlására az alapszabályban meghatározott módon kerül sor. Ennek hiányában a tulajdonjog átruházásra irányuló szerződés semmis.

Az eredeti EB. törvény szövege 2001. december 31-ig még lehetővé tette a társulat elővásárlási jogát is. Ekkortól azonban a társulatnak ez az elővásárlási joga (lehetősége) már nincs meg.

Az EB. törvényben lévő megjelölt helyen szabályozott rendelkezésekkel kapcsolatban szükségesnek tartom írni arról is, hogy az érintettek (társulatok, földhivatalok) nem minden vonatkozásban értik egyformán az élők közötti jogüggyelet fogalmát, illetve az ebbe a körbe tartozó szerződéseket. Éppen ezért szükségesnek tartom ennek meghatározását.

Szerintem az élők közötti jogüggyeletnek minősül az adásvétel, ajándékozás, csere, tulajdonközösség megszüntetés vagy a hagyatéki osztályos egység.

Igaz, hogy EB. törvény 30. § (2) bekezdése a jogüggyellett történő átruházásról szól, azonban a gyakorlatban erre sem az előző bekezdésben írt felsorolásban megjelölt jogüggyeket értelmezik, hanem csak az adásvételt tekintik átruházásnak, míg például a magánszemélyek közötti cserét nem.

Amennyiben ez az értelmezés valamilyen formában nem kerül minden érintett felé egységesen meghatározásra, azt eredményezheti, hogy helytelen elővásárlási joggyakorlási eljárás alakulhat ki (mind a nyilatkozatot adó társulati elnökök, mind az érintettek, de esetenként az átvezetést fogantató földhivataloknál is).

Természetesen mindez csak akkor merülhet fel, ha a földhivatalok tudják, hogy társulati területről van-e szó vagy sem. Ez pedig úgy érhető el, ha kötelezővé lesz téve a társulatok megalakulásának és működési területének a bejelentése földhivatalok felé is. Ez pedig még azt is elő fogja segíteni, hogy a társulati területek esetében, a helyes ismeret birtokában, helyesen fogják alkalmazni az FT. 10. §-ában írt elővásárlási joggal szemben az EB. törvény 30. §-ában írt elővásárlási jog gyakorlását.