

FÖLDMÉRÉS, OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON

A Kormány [T/15374](#) számon benyújtotta az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló törvényjavaslatát. Az Infojegyzet ennek egyik kiemelt területéről, az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről szól.

Földtulajdon és földhasználat kapcsolata

[Magyarország Alaptörvényének](#) P. cikke a nemzet közös örökségét képező termőföld védelmét és fenntartását az állam és mindenki kötelességeként határozza meg, valamint a **földbirtok-politikai célokat** szolgáló sarkalatos törvények megalkotását írja elő. A földtulajdon és a földhasználat kapcsolata rendkívül összetett, az „azé a föld, aki megműveli” kérdése a XX. században számtalanszor előkerült. A jelenlegi szabályozás alapját a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló [2013. évi CXXII. törvény](#), valamint az ezzel összefüggő átmeneti szabályokról szóló [2013. évi CCXII. törvény](#) (Fétv.) adja. A családi gazdaságok és a mezőgazdasági üzemek szabályozásáról szóló törvények még hiányoznak ([Alvincz, 2013](#)). A föld tulajdonjogának megszerzése során a Kormány kiemelt célja a magyar természetes személyek (**földműves** fogalma) védelme, helyzetbe hozása, és változatlanul nem teszi lehetővé jogi személyek földszerzését. **Földhasználó** olyan természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet lehet, akinek földhasználata érvényes földhasználati jogcímen megkötött földhasználati szerződésen alapszik, például közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostársak közötti használati megosztásról szóló megállapodáson. Az aktuális földbirtokpolitika a családi gazdaságok, kisbirtokok földhasználatának arányát 80 százalékra kívánja növelni a nagybirtokok arányának csökkentésével, amit a [lezárult Földet a gazdáknak](#) program is szolgált ([NAK, 2016](#)). A kis- és nagygazdaságok szembeállítása ugyanakkor nem szerencsés, mivel az európai vidéki térségek gerincét a kétféle gazdaságtípus hatékony együttműködése adja ([Némethné, 2015](#), [Százak Tanács, 2015](#)).

Részarány- és osztatlan közös tulajdon kialakulása

A tulajdon és használat gyakorlati problémáinak megértéshez vissza kell tekintenünk a rendszerváltást követően a földtulajdon viszonyok átalakítását meghatározó, ún. kárpótlási törvényekre és a hozzájuk 3kapcsolódó végrehajtási rendelkezésekre. A magántulajdon helyreállítása során a megszűnő termelőszövetkezetek és állami gazdaságok **5,6 millió hektár termőföldjét közel 2,6 millió magánszemély között** kellett szétosztani. Végeredményét tekintve a privatizáció, a kárpótlási termőföld-árverések, a részarány-földtulajdon rendezése során egy rendkívül elaprózott, a mezőgazdasági termelés szempontjából **kedvezőtlen birtokstruktúra** alakult ki ([Mizseiné, 2010](#)).

- A földmérés a Föld fizikai felszínén illetve felszín alatt lévő természetes és mesterséges pontok helyének meghatározást jelenti, szoros kapcsolatban áll a térképészettel. Gyakorlati szerepe például ingatlan-nyilvántartás, telekkialakítás, közműfelmérések, digitális térképészeti területén van.
- Tudománya: geodézia vagy földmérés.
- A rendszerváltást követő kárpótlás és részarány kiadás 5,6 millió hektárt és 2,6 millió magánszemélyt érintett.
- A földrendezés során létrejött magyar sajátosság a részarány-tulajdon és az osztatlan közös tulajdon formája.
- Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárást el lehetett indítani az állami költségvetés terhére, ha azt 2012. június 1-jéig írásban benyújtották az illetékes földhivatalnál.
- 2012 végéig az érintett tulajdonosok 16 százaléka élt ezzel a lehetőséggel, amely több mint 1 millió hektárra vonatkozott.
- A Kormány 2020-ig 7 ütemben hajtja végre az eljárásokat.

A földrendezés során olyan magyar sajátosságokat vezettek be, mint például a **részarány-tulajdon és az osztatlan közös tulajdon**.

A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló [1993. évi II. törvény \(Fkbt.\)](#) során bevezették a földkiadási eljárást. A **részarány-tulajdon** egy sajátos tulajdoni hányad, amely nem azonosítható be konkrét földrészlettel, csupán egy eszmei aranykorona érték ([Fenyő, 2010](#)). A részarány-földtulajdonos írásbeli kérelmére eljárás indítható a földjét használó szövetkezet gazdálkodási területén működő földkiadó bizottságnál, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni részarányoknak megfelelő értékű föld kiadására. A földigények kielégítésére négyféle, elkülönített (részarány-tulajdoni, állami, tagi-alkalmazotti, kárpótlási) földalapot hoztak létre.

Több mint 1,4 millió termelőszövetkezeti tag részarány-tulajdonát kellett nevesíteni ([Szabó, 2010](#)). Gyakorlatilag 1993-ban részarány tulajdonra kijelölt **3,6 millió hektár területet** 2004-ig **1,8 millió tulajdonos** között osztották szét ([Mizseiné, 2010](#)).

Az Fkbt. 7. § (4) bekezdése szerint „*ha az (1)-(2) bekezdések szerinti földrészletekből a részarány-földtulajdonosok nem kérik az önálló ingatlanok előző bekezdés szerinti kialakítását, a földrészlet a teljesíthető földkiadási kérelmet benyújtó részarány-földtulajdonosok, illetőleg az egyezséggel vagy a sorsolással megállapított tulajdonosok közös tulajdonába kerül.*” A termőföld privatizáció keretében mintegy 1,5 millió hektár földterület osztatlan közös tulajdonba került ([Kovács, 2015](#)).

A termőföldek egy részén létrejött **osztatlan közös tulajdon** lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyben egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló tagok jogosultak a tulajdonrészük használatára a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek megsértése nélkül. Ebben a tulajdonosi formában a földhasználat gyakorlatára a művelési cserétől kezdve a részek eladásáig sokféle kényszermegoldás született. Bármelyikről legyen is szó nehéz, adott esetben lehetetlen több tucat tulajdonosnak (öröklés miatt számuk növekedhet) egy **használati megosztásról szóló megállapodást** kötnie,

amely a földhivatal által vezetett földhasználati nyilvántartás része, és a területalapú támogatáshoz igényléséhez is szükséges ([Orlovits, 2009](#), [Földhivatal, 2015](#)). Számos további **hát-ránya** ismert;

- a tulajdoni hányadát mindenki ismeri, de konkrétan a földrész mérete és helye nincs megjelölve;
- a tulajdonosok nem tudják banki hitel fedezeteként használni a területet;
- az osztatlan közös rendszere nem illeszkedik az uniós jogi normákhoz.

Az Fkbt szerint bármely tulajdonostárs kérelmezheti a tulajdoni hányadának megfelelő, önálló földrészletté alakítását **2012. június 1.** napjáig az **állami költségvetés terhére** az illetékes földhivataloknál. A **megosztási eljárás** területi minimumát külterület esetén **0,3 zártkertnél 0,15 hektárban** határozták meg. A megosztási szabály nem alkalmazható a halasztó művelési ágú ingatlanra, erdőre, és művelés alól kivett területre. A fennálló közös tulajdon megszüntetésére csak minden tulajdonostárs beleegyezése mellett kerülhet sor.

Megszüntetés előnyei:

- könnyebben értékesíthetővé válik földterülete, nő az ingatlan értéke;
- egyszerűbb lesz a föld bérbeadása;
- a területalapú támogatás lehívható, a tulajdonos pályázhat;
- esetleges hitelügyleteiben az ingatlanjait fedezetként bevonhatja;
- ingatlanjára ültetvényt is telepíthet ([osztatlankozos.hu](#)).

A Vidékfejlesztési Minisztérium 2011. évi adatfelmérése szerint **1,8 millió hektár termőföld**, mintegy 272 ezer földrészlet van osztatlan közös tulajdonban Magyarországon. 2012 december végéig megosztási kérelmet a földrészletek 25 százalékára, az érintett tulajdonosok 16 százaléka nyújtott be ([Koós, 2013](#)).

Felismerve a problémát, a Kormány célja az osztatlan közös földtulajdon megszüntetése (**OKTM**), és 2020-ig évente egy-egy újabb ütem végrehajtását tervezik ([Mátyás, 2016](#)).

**OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON
MEGSZÜNTETÉSE**

2014 októberében Vas megye három járási földhivatalának területén egy teszttel jellegű projekt ért véget, amelyben 25 ezer hektáron 1894 földrészletének helyzete rendeződött. V. Németh Zsolt államtitkár szerint a sikeres eljárás ahhoz is hozzájárult, hogy az úgynevezett „zsebszerződések” ne érvényesülhessenek (kormany.hu, 2015). Ennek tapasztalatai alapján született a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló [374/2014. \(XII. 31.\) Korm. rendelet](#).

A OKTM országos ütemterveinek és az érintett földrészek számát az 1. ábra ismerteti.

1. ábra: Az OKTM ütemterve

Év, ütem	földrészletek száma (db)
2015. I. ütem	7948
2015. II. ütem	8072
2016. III. ütem	5979
2017. IV. ütem	5771
2018. V. ütem	9252
2019-2020. VI-VII. ütem	n. a.

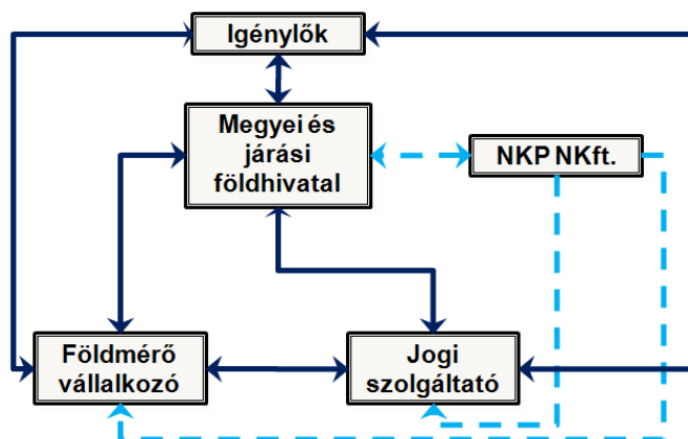
Forrás: [Infoszolg/Fekete, 2016.](#)

A megosztással járó költségek közül a legnagyobbat (15 ezer forint) a megosztási vázrajz műszaki vizsgálata és záradékolása, míg az eljárás végső költség 65 500 vagy 72 000 forint aszerint, hogy a részarány-tulajdonosok egyezségeket kötöttek vagy ennek hiányában sorsolást kell tartani. 2015-ben országosan 950 ezer hektár területű földrészletet érintve mintegy 300 ezer kérelmező indított eljárást ([Földhivatal, 2015](#)).

A Magyar Földmérési, Térképészeti és Távérzékelési Társaság (MFTTT) a Földművelésügyi Minisztériummal (FM) közösen évenként tart konferenciát az OKTM tapasztalatairól. Jászai (2015) az egyes eljárás típusok összehasonlításánál felhívta rá a fi-

gyelmet, hogy a 450 napos teljesítési határidő gyorsítására milyen lehetőségeket ajánlott kihasználni, például a munkafolyamatok irányítását és ellenőrzését támogató rendszer (MTR) alkalmazásával. Az elvégzendő feladatok 4 szereplőjét az 2., míg az eljárás szakaszait a 3. ábra szemlélteti.

1. ábra: Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére irányuló eljárás szereplői



Forrás: [Sóvári, Hajtman 2016. 21.dia](#)

A 2016. novemberi konferencián Cseri József, az NKP Kft. ügyvezető igazgatójának beszámolója szerint az érintett szereplők között egyre nagyobb az összhang, és új, 6 évre szóló keret-megállapodásos közbeszerzési eljárást indít a Társaság ([Sóvári, Hajtman 2016](#)).

3. ábra: A megosztási eljárás menetrendje



Forrás: [Infoszolg/Sóvári, Hajtman 2016.](#)

Mivel az OKTM eljárás költségeit az állam viseli, ezért az erre fordított költségvetési forrásokat előre ütemezték. A 2014-2019 közötti tervezet szerint 2012 utáni évben duplájára emelkedett a keret, 2015-ben elérte a 3 milliárd

Ft-ot, 2017-től pedig 3,5 milliárddal kalkuláltak ([Varga, 2015](#)).

Források:

- [2013. évi V. törvény](#) a Polgári Törvénykönyvről
- [1997. évi CXLI. törvény](#) az az ingatlan-nyilvántartásról
- [2013. évi CXXII. törvény](#) a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról
- [356/2007. \(XII. 23.\) Korm. rendelet](#) a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól
- [25/2013. \(IV. 16.\) VM rendelet](#) az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól
- [383/2016. \(XII. 2.\) Korm. rendelet](#) a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről
- Mizseiné dr. Nyiri Judit: Birtoktervezési és rendezési ismeretek 2. [jegyzet](#). Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar 2010.
- Kozári Ágnes: Quo vadis? Merre tovább hivatali földmérés? Geodézia és kartográfia, 2015. (67. évf.) 11-12. sz. 19-22.
- Kovács Miklós: A közös tulajdon a földjogban, [előadás](#) – Georgikon Napok, Nemzetközi Tudományos konferencia, 2016.
- Varga Márk: A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredményei, [előadás](#) – OKTM konferencia és fórum, 2015. október 29.
- Jászai Tamás János: A részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére irányuló eljárás jogszabályi alapjai, OKTM munkaértekezlet [előadás](#) – FM 2015. május 8.
- Iván Zsuzsa, Kulcsár László: Osztatlan közös tulajdon megszüntetés tapasztalatai vállalkozói szemmel [előadás](#), 2016. március 25.
- Fekete László: A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése, jogi háttér alakulása – [előadás](#) OKTM szakmai nap, 2016. november 16.