

HEGYES PÉTER

Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből

Bevezetés

A termőföldek, illetve a termőföldekhez kapcsolódó különböző vagyoni értékű jogok vonatkozásában tipikusnak mondható a közös tulajdon fennállása. Ezt támasztja alá, hogy a földjogi szabályozás körében számos jogintézménnyel találkozunk, amely részben vagy egészben a közös tulajdon elemeire épül. Így például az erdőbirtokossági társulatokra vonatkozó, különböző korszakokban megalkotott rendelkezések hagyományosan az erdők közös tulajdonban tartását, s ezzel együtt közös használatát írták elő, ezáltal megakadályozva az erdőterületek elaprózódását, és ilyen módon szolgálva a tartamos erdőgazdálkodás fenntartását.

A tanulmány célja az egyes, a földjogi szabályozás körében megjelenő és a tulajdonközösségen alapuló speciális jogintézmények ismertetése.

A tanulmány két részből az első a közös tulajdon, mint polgári jogi jogintézmény történeti gyökereinek, jogszabályi hatterének és a kapcsolódó bírói gyakorlat főbb tételeinek bemutatását tartalmazza. A második részben közvetlenül a termőföldekhez kapcsolódó közös tulajdont érintő rendelkezések kerülnek elemzésre a következő négy alcím alatt: (1) az erdőbirtokossági társulat, mint a közös tulajdon sajátos alakzata;¹ (2) termelészövetkezeti földhasználati jog – részarány-földtulajdon – közös tulajdon; (3) a közös tulajdonra vonatkozó speciális rendelkezések a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben; (4) kvázi közös tulajdon a társult vadászati- és halászati jog esetében.

¹ Az erdőbirtokossági társulatok sajátos közös tulajdoni alakzatként minősítését lásd: LENKOVICS BARNABÁS: *Magyar Polgári Jog – Dologi jog*. Eötvös József Könyvkiadó. Budapest, 2001. 178.

I. A közös tulajdon jogintézményének főbb polgári jogi szabályai

I/1. A közös tulajdon szabályozásának római jogi alapjai

A római jog ismerte és sok más jogi alakzathoz hasonlóan a mai napig ható regulákkal szabályozta a közös tulajdon (condominium) intézményét. A közös tulajdonra vonatkozó törvényi előírások elsőként az örökösársak (coheredes) közösségénél jelentek meg arra az esetre vonatkozóan, amikor a házközösség önjogúvá vált tagjai (sui heredes) az először osztatlanul, vagyoni egységként átszállt hagyatékot nem osztották fel örököszeik szerint, hanem azt osztatlan állapotban tartva közös gazdálkodást kezdtek (consortium ercto non cito).²

A közös tulajdon szabályozásának kezdeti szakaszában a tulajdonostársak rendelkezési joga sem szenvedett korlátozást. Ezt a klasszikus római jog tudósai szüntették meg, mikor kimondták, hogy a tulajdonosok „az egész dolgot osztatlanul, részarányosan bírják tulajdonul” („totius corporis pro indivisio pro parte dominium habere”).³ Egy dolgon tehát már a római jog is csak egy tulajdoni jog fennállását ismerte el, amely jog közös tulajdon esetén eszmei hányadrészekre oszlott. Tulajdoni részük erejéig valamennyi tulajdonostársat megillették a tulajdonosi részjogosítványok (uti, frui, abuti, habere, possidere), melyek gyakorlását legtöbbször a közöttük létrejött megegyezéssel szabályozták. Saját hányaduk felett főszabály szerint minden társ szabadon rendelkezhetett, kivéve, ha valamely rendelkezés az egész dolgot érintette. Ez utóbbi esetben a korlátozás eszköze a tulajdonostársakat megillető ún. tiltakozási jog (ius prohibendi) volt, amellyel akár többségi véleménnyel szembefordulva is meg lehetett akadályozni valamely rendelkezés véghezvitelét.⁴

A tulajdonostársak közötti jogvisztonnyal kapcsolatos peres eljárások megindítása az actio communi dividundo elnevezésű keresettel történt. Amennyiben e kereset a tulajdonközösség megszüntetésére irányult, úgy a bíróság az alábbi két formában⁵ teljesíthette azt:

- osztható dolog esetén, annak tulajdonhányadok szerinti felosztásával;
- nem osztható dolog esetén, annak értékesítése elrendelésével és a vételár összegének tulajdonhányadok szerinti szétosztásával.

E megszüntetési módok mellett kialakultak olyan bírói döntések is, amelyekkel a közös tulajdon fenntartása mellett rendezték a jogvitákat. Ilyen döntés volt a tulajdon tárgy bérbeadásának és a bérleti díj arányos felosztásának, vagy a használat tulajdonostársak közötti időszakonkénti cseréjének elrendelése.⁶

² MOLNÁR IMRE – JAKAB ÉVA: *Római jog*. Diligens Bt. Szeged, 2003. 411.

³ FÖLDI ANDRÁS – HAMZA GÁBOR: *A római jog története és intézményei*. Nemzeti Tankönyvkiadó. Budapest, 1996. 285. o.

⁴ MOLNÁR IMRE – JAKAB ÉVA: *Római jog*; i.m. 182.

⁵ MOLNÁR IMRE – JAKAB ÉVA: *Római jog*; i.m. 182.

⁶ FÖLDI ANDRÁS – HAMZA GÁBOR: *A római jog története és intézményei*. i.m. 287.

I/2. Közös tulajdon a történeti magyar magánjogban

1848. előtt Magyarországon az akkor érvényesülő szokásjogi szabályok és törvényi rendelkezések – ezen belül is elsősorban az 1514-ben megalkotott Hármaskönyv⁷ – által behatárolt jogi környezetben a szállásbirtokhoz, valamint az „ösi” dologhoz kapcsolódóan találhatunk a mai értelemben vett közös tulajdonhoz hasonló jogintézményi elemeket.

A szállásbirtok a letelepedő egyes nemzetségek által elfoglalt földterületeket jelentette, melyek a nemzetségi szervezet felbomlásáig közös tulajdonban voltak. A megtelepedést követően a nemzetségek vérségi összetartozásukat elsősorban gazdasági téren érvényesítették, a nemzetség a közös vagyon „várományosi közössége” volt.⁸

A családok gazdálkodása önállósulásának kezdetétől egészen 1848-ig különös jelentőséggel bírt az ún. ősiség (avicitas).⁹ „Ősi (bona vita) az a kötött dolog, amely elidegeníthetetlen, megterhelhetetlen és felmenőről lemenőre legalább egyszer törvényes öröklés útján szállt át vagy osztályra bocsátották.”¹⁰ Az ősi vagyon tekintetében családi osztatlanság érvényesült. Egyidejűleg állt fent az összes öröklésre jogosult tulajdonosi joga; a megosztott jogosultság az osztályos atyafiakat, így a tényleges vagyonbirtokost, az atyát is korlátozta a rendelkezési jogában, hiszen az „ősi jószág” megterheléséhez, illetve elidegenítéséhez főszabály szerint a várományostársak előzetes beleegyezésére, azaz közös megegyezésre volt szükség. Amennyiben a családfő halálát követően nem került sor a vagyon testvérek közötti felosztására, úgy ún. testvéri osztatlanság jött létre. Mind a családi, mind a testvéri osztatlanság esetén a vagyonszövetség tagjai közösen részesültek az ősi jószág hasznáiból, és közösen viselték annak terheit. E szabálytól az 1723: 47. tc. állapított meg egy eltérő rendelkezést, amely alapján a pazarló osztályos által okozott károkat csak ő volt köteles viselni és a hitelezők csak tőle követelhatték az okozott kárt.

Az osztatlan vagyonszövetség megszüntetése, azaz az osztályra (divisio) bocsátás a felek közötti megegyezéssel vagy bírósági úton történhetett. A külön tulajdonnal rendelkező osztályos atyafi köteles volt e tulajdonát is megosztani, mely kötelezettség alól csak abban az esetben szabadult, amennyiben az őt megillető valamennyi apai jószágról és jogról lemondott. Közbirtokosság kialakítására, ezzel együtt pedig a közös használat fenntartására került sor azon vagyontárgyak vonatkozásában, amelyek felosztása nem volt lehetséges, illetőleg gazdasági szempontból célszerű. A közösben maradt javakra nézve a közbirtokosság alapvetően nem különbözött a rendes tulajdonközösségtől.¹¹

A nemzetségek tagjainak szállásbirtokhoz való joga vonatkozásában az 1351: 11. tc-vel került deklarálásra az ősiség szabálya, amikor kimondták, hogy az örökös nélkül elhalt nemesek birtokai „testvéreikre, rokonaikra és nemzetségükre” szállnak.¹²

Az ősiség intézményének eltörlésére az 1848. évi XV. törvénycikkkel került sor.

⁷ WERBÓCZY ISTVÁN: *Tripartitum opus juris consuetudinarii incliti regni Hungariae*. 1514.

⁸ MEZEY BARNA – SZENTE ZOLTÁN: *Európai parlamentarizmus és alkotmánytörténet*. Osiris Kiadó. Budapest, 2003. 25.

⁹ lásd bővebben HOMOKI NAGY MÁRIA: *A magyar magánjog történetének vázlata 1848-ig*. Jate Press. Szeged, 2001. 54–58.

¹⁰ HOMOKI NAGY MÁRIA: i.m. 43.

¹¹ SZLADITS KÁROLY: *Közös tulajdon kezelése*. Jogtudományi Közlöny. 1923. (58. évf.), 9. sz., 67.

¹² HOMOKI NAGY MÁRIA: 1848-ig; i.m. 52.

A közös tulajdon, mint önállóan szabályozott jogintézmény – sok más jogintézménnyel együtt – az Osztrák Polgári Törvénykönyv 1853-as oktrojált hatálybaléptetésével vált a magyar magánjog részévé.¹³ Ezt követően az Optk-ban foglalt rendelkezésekre építve történt meg a közös tulajdon jogdogmatikai és joggyakorlati szintű kidolgozása, melynek szinte valamennyi jelentősebb szabálya fennmaradt a polgári jogi kodifikációt követően is. E tanulmány keretében csak egy, a közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódó jelentősebb eltérést emelnénk ki a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) elfogadását megelőző időszakból: a tulajdonostársak nem követelheték a közösség megszüntetését „alkalmatlan időben”, így nem volt követelhető az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése olyankor, amikor azt valamilyen jogi vagy gazdasági okból nem lehetett megfelelő áron értékesíteni.¹⁴

1/3. A közös tulajdonra vonatkozó hatályos polgári jogi szabályok és a kialakult bírói gyakorlat főbb elemei

Közös tulajdon jön létre, amennyiben olyan dologon, amely tulajdonjog tárgya lehet, e tulajdonjog meghatározott eszmei hányadok szerint egyidejűleg több személyt illet meg. A közös tulajdon fennállásának lehetőségét a Ptk. 139.§ (1) bekezdése deklarálja. Főszabály szerint minden tulajdonostársat a tulajdonjogból folyó részjogosítványok az egész dologra nézve megilletik oly módon, hogy az egyes jogosítványok gyakorlása törvény, a felek megállapodása, vagy adott esetben bírósági határozat rendelkezéseinek megfelelően korlátozott. A közös tulajdon tárgyának hasznai, illetőleg az azzal kapcsolatos kiadások és kötelezettségek tulajdoni hányaduk arányában illetik meg, illetve terhelik őket (Ptk. 141.§).

Közös tulajdon alanyai természetes- és jogi személyek egyaránt lehetnek. Vegyes közös tulajdon jön létre, ha a közös tulajdon egyik alanya az állam, vagy egy helyi önkormányzat.¹⁵

A tulajdonostársakat megillető eszmei tulajdoni hányad mértékének meghatározása kétféle módon történhet: a felek szerződéses megegyezése alapján; jogi tényeken alapuló vagy kötelmi jogviszonyból keletkező közös tulajdon egyes eseteinél törvényi rendelkezés szerint (pl. ráépítéssel keletkező közös tulajdon esetén a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani – Ptk. 137.§ (3) bekezdés). Kisegítő szabály, miszerint kétség esetén a tulajdonosokat megillető tulajdoni hányadokat egyenlőnek kell tekinteni (Ptk. 139.§ (2) bekezdés).

A „tulajdonosi triász” elemeinek közös tulajdon esetén érvényesülő szabályai szerint, a birtoklás és használat jogának gyakorlása tekintetében a tulajdonostársakkal szemben érvényesülő két alapvető korlát:

- a joggyakorlás nem járhat a többi tulajdonos jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével; valamint

¹³ Osztrák Polgári Törvénykönyv tizenhatodik fejezet: A tulajdon és más dologbani jogok közösségéről (825–849.§)

¹⁴ SZLADITS KÁROLY: *A magyar magánjog vázlatja*. Grill Károly Könyvkiadó. Budapest, 1933. 276.

¹⁵ LENKOVICS BARNABÁS: i.m. 165.

- a birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak – ha a törvény másként nem rendelkezik – szótöbbséggel határoznak (Ptk. 140.§ (1)–(2) bekezdés).

Amennyiben a birtoklás és használat módját a felek egymás között megállapodással rendezik, úgy e megállapodás létrehozásánál is elegendő a többségi határozat. A szerződéssel történt rendezéstől egyoldalúan eltérni nem lehet, azonban kezdeményezhető annak módosítása, ha a szabályozásnál fennálló körülmények utólagos változása folytán a hatályos megállapodás az okszerű gazdálkodás követelményét, vagy valamelyik tulajdonos jogos érdekét sérti.¹⁶ Kiemelendő azonban, hogy a körülmények megváltozását követő ezen igényérvényesítéssel való késedelmet a bírói gyakorlat olyan ráutaló magatartásként értékeli, amely a fennálló használati viszonyok megerősítésének minősül.¹⁷

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni arányukhoz mérten illeti meg. A szavazati arányra tekintet nélkül érvénytelen a határozat, ha valamely tulajdonost a szavazás lehetőségétől elzárják, vagy a szavazati jogának gyakorlásában korlátozzák.¹⁸

A szótöbbséggel hozott határozatok az okszerű gazdálkodás, illetve a kisebbség jogos érdekeinek – ez utóbbi vonatkozásában lényeges – megsértése jogcímén a bíróság előtt bármely kisebbségben maradt tulajdonostárs által megtámadhatók (Ptk. 143.§ (1) bekezdés). A perben főszabály szerint minden tulajdonosnak perben kell állnia. Ez alól kivétel, hogy megsztott használat esetén csak a használattal kapcsolatos vitában érintett felek perbevonása szükséges.¹⁹ A keresetindítás joga a tulajdonostársakat abban az esetben is megilleti, amennyiben a birtoklás, használat vagy hasznosítás kérdésében nincs határozat (Ptk. 143.§ (3) bekezdés)

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 8. számú állásfoglalása szerint a birtoklás és használat kérdésében a bíróságoknak a következők alapul vételével és azonos súlyú mérlegelésével kell meghozniuk ítéletüket:

- a fennálló birtoklás és használati viszonyok;
- tulajdoni hányadok;
- a tulajdonostársak dologhoz kapcsolódó jogai és törvényes érdekei;
- az okszerű gazdálkodás követelményei.

A birtoklás és használat módjának bírói ítélettel történt rendezésének joghatásaként csak az ítélethozatal során fennállott körülmények vonatkozásában beszélhetünk res iudicata-ról, azaz a körülmények lényeges megváltozását követően szükség esetén ismét kérhető rendezés a bíróságtól.

A szótöbbséggel való határozathozatal alóli kivételként egyhangú határozat szükséges az egész dolog haszonélvezetbe vagy használatba adásához (Ptk. 144.§ b) pont).

Közös tulajdon esetén az egyes tulajdonosok rendelkezési joga kétirányú szabályozás alá esik. Az őt megillető tulajdoni hányaddal minden tulajdonostárs szabadon, korlátozás nélkül rendelkezhet, azonban a többi tulajdonost harmadik személyekkel szemben elővásárlási-, előbérleti-, illetve élőhaszonbérleti jog illeti meg (Ptk. 145.§ (1)–(2) bekezdés). A jelenleg hatályos szabályozás szerint a tulajdonostárs elővásárlási jogát – ha a törvény kivételt nem tesz – a külön jogszabályokban más személyek számára biztosított elővásárlási jog megelőzi (Ptk. 145.§ (3) bekezdés). A tulajdonosok tulajdonosi pozíció-

¹⁶ BH1979. 151.; BH1982. 92.; BH1992. 691.; BH1995. 634.; BH2007. 335.

¹⁷ BH1987. 201.

¹⁸ BDT2008. 1855.

¹⁹ BH1976. 204.

jának erősítése érdekében az új Ptk. tervezet már ezzel ellentétes rendelkezést tartalmaz.²⁰ Az egész dolog feletti rendelkezéshez – elidegenítéséhez, biztosítékul lekötéséhez, vagy más módon való megterheléséhez – ellenben az egész tulajdonközösség egyetértése, a rendelkezés módját tekintve egyhangú határozata szükséges (Ptk. 144. § b) pont). A tulajdonostársak egyező akaratának hiánya a megkötött jogügylet érvénytelenségét vonja maga után. Amennyiben közös ingatlan esetén valamely tulajdonos a tulajdoni hányadát meghaladó részt használ, úgy tulajdoni illetőségének átruházása esetén a vevő részére a ténylegesen fennálló birtokállapotnak megfelelő használati jogot csak a tulajdonostársainak előzetes hozzájárulása alapján adhat.²¹

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet (Ptk. 146. §). E rendelkezés alapján mindegyik tulajdonostárs önállóan jogosult igénybe venni a tulajdonjog védelmének eszközeit (Ptk. 115. §), továbbá jogosult a birtokvédelemre (Ptk. 188–192. §).²²

A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, s e jogáról érvényesen nem mondhat le (Ptk. 147. §). A megszüntetés iránti jog gyakorlásának két, a bírói gyakorlat által érvényesített korlátja a joggal való visszaélés tilalma, valamint a többi tulajdonostárs méltányos érdekeinek védelme. Alapot adhat pl. a kereset elutasítására, ha a tulajdonközösség megszüntetését olyan időben kéri, amikor objektív körülmények a közös tulajdon egészének átmeneti és jelentős értékcsökkenését eredményezik és így a megváltás, vagy a közös tulajdon tárgyának értékesítése a többi tulajdonos érdekeit súlyosan sérti.²³ Visszautalva az előző fejezetben említett „alkalmatlan időben” való megszüntetés tilalmára látható, hogy habár e korlát törvényi szinten szabályozást nem nyert, az ítélezési gyakorlat azonban ismeri és alkalmazza azt.

A megszüntetés módjára elsősorban a felek megállapodása az irányadó. Megállapodás hiányában a közös tulajdon a bíróság szünteti meg valamennyi tulajdonostárs perben állása mellett, az alábbi megszüntetési módok valamelyikének elrendelésével:

- a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani (Ptk. 148. § (1) bekezdés);
- a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét – ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt – megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonát adhatja (Ptk. 148. § (2) bekezdés);
- ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani (Ptk. 148. § (3) bekezdés).

A törvényben meghatározott megoldások sorrendjének megtartása mellett a bíróságoknak arra kell törekedniük, hogy a megteremtésük a felek közötti érdekegyensúlyt.²⁴

A termőföldek vonatkozásában a lentkező gyakorisága miatt külön kiemelés érdemel az a kérdés, hogy elbirtoklással megszerezhető-e az osztatlan közös tulajdonban lévő dolog tulajdonostársakat megillető tulajdonrésze. A Ptk. alapján elbirtoklás útján

²⁰ T/5949. számú törvényjavaslat a Polgári Törvénykönyvről 4:88. § (5) bekezdés: „A tulajdonostárs elővásárlási joga – ha törvény eltérően nem rendelkezik – megelőzi a külön jogszabályban más személy részére biztosított elővásárlási jogot.”

²¹ BH1982. 92.

²² LENKOVICS BARNABÁS: i.m. 172–173.

²³ PK 10. szám III. pont

²⁴ BH1988. 270.; BH1993. 26.; BH1996. 359.

megszerzi a dolog tulajdonját, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja. (Ptk. 121. § (1) bekezdés). A felvetett kérdésre a Legfelsőbb Bíróság a PK 4. számú állásfoglalásában adott választ, miszerint „elbirtoklás útján a tulajdonostárs is megszerezheti a másik (többi) tulajdonostárs illetőségének a tulajdonját, de ilyenkor fokozott szigorúsággal kell vizsgálni az elbirtoklás törvényes kellékeinek a fennállását, és ennek körében azt is, hogy az elbirtoklásra hivatkozó tulajdonostárs magatartása összeegyeztethető-e a tulajdonostársak jogaira és a dologhoz fűződő törvényes érdekeire vonatkozó, a Ptk. 140. §-ában foglalt jogszabállyal.”

II. A közös tulajdon megjelenése a földjogi szabályozás egyes területein

II/1. Erőbirtokossági társulat, mint a közös tulajdon sajátos alakzata

Az erdők tekintetében a közös tulajdon, birtoklás, illetve használat intézményei évszázados hagyományokkal rendelkeznek, hiszen már a Kárpát-medencében megtelepedő honfoglaló törzsek földközösségei magukban foglalták az erdő közös használatát is. A földközösségi rendszerben a falvak határában található erdők birtoklásának és használatának módját a faluközösség határozta meg.

A feudális időkben, habár a földek a földesurak tulajdonába kerültek, továbbra is fennmaradt az erdők közös használata, amelynek keretében a jobbágyokat és a zselléreket erdőhasználati jog, ún. faizás (erdőlés) illette meg, mely joguk alapján a földesúr erdejében tűzifát dőlt és száraz fából, épületfát a földesúr kijelölése alapján évente telkük nagyságához igazodó mértékbe vághattak maguknak. Mária Terézia úrbérrendezését követően a faizásért a jogosultak favágással, illetve fuvarozással tartoztak.²⁵

A nemesi falvakban az osztatlan közös tulajdonban levő (úrbéres telkek, jobbágy-szolgálatások, erdő, rét, legelő, regale-jog) haszonvételek felosztására nemesi közbirtokosságokat (compossessoratus) alakítottak, melyekben a közös jogokban és kötelezettségekben való részesedés mértékét hányadokban határozták meg.

A földesurak és a jobbágyok osztatlan közös használatában lévő erdőterületek szétválasztása az elkülönítés (segregatio) jogintézményének segítségével történt meg, melyet 1836-ban²⁶ még csak lehetőségként, majd az 1848-as jobbágyfelszabadítást követően 1853-ban, I. Ferenc József úrbéri pátensével²⁷ kötelezettségként írtak elő. Az elkülönített területekből csak a volt úrbéresek részesülhettek jobbágytelkük nagyságának arányában. E jogukat nevezték erdőjognak, amely jog a későbbiekben az erdőkkel kapcsolatos használat vonatkozásában is a részesedés mértéke meghatározásának alapjául szolgált. Az elkülönítést követően a volt úrbéres erdők tekintetében érvényesülő erdőjogok száma nem változhatott, azonban a jog öröklődött, illetve a jogosult a földdel együtt elidegeníthette azt.

²⁵ PETERCSÁK TIVADAR: *Népi erdőbirtoklás és erdőhasználat*; letöltés: <http://www.bnpi.hu/doc/pub/0504.pdf>; a letöltés időpontja: 2009. 07. 02.

²⁶ 1836. évi VI. tc. azokról, melyek a telkek haszonvételei felül a Jobbágyok hasznai közé tartoznak

²⁷ „1853-diki mártius 2-án kelt császári nyiltparancs, az egykori földesurak s a volt jobbágyok és ezektől különböző bánásmód alatt létező földbirtokosok között Magyarországon az urbéri kapcsolat s ezzel rokon jogállapotok folytán főnforgó viszonyok szabályozása iránt”

A földesúrtól különválasztott erdőket nem osztották fel a volt jobbágyok és zsellérek között, hanem azok településenként osztatlan közös tulajdonban, ezzel együtt osztatlan birtokban és közös használatban maradtak.²⁸Többségükben kezelésük a volt nemesi közbirtokossághoz hasonló közbirtokossági szervezeti rendben történt, ezért ezeket az erdőket közbirtokossági erdőknek nevezték. A közbirtokosság tagjai a közös erdő hasznáiból erdőjoguk arányában részesedtek. A fahasználat rendjét évente határozták meg a régebbi korokból fennmaradt nyilazás²⁹módszerével.

A közbirtokosságok és a volt úrbéresek közös tulajdonában lévő, közösen használt erdők kezelését, illetőleg ügyvitelét az 1979. évi XXXI. törvénycikkkel, az erdőtörvényvel, valamint az 1898. évi XIX. törvénycikkkel³⁰törvényi szinten szabályozták. A területek gazdasági ügyeinek intézését a közös birtokosok gyűlésének hatáskörébe tartozott, melynek határozatait a közös birtokosok által választott elnök és a végrehajtó közegek (választmány, erdőgazda, pénztárnok stb.) hajtották végre. Ugyancsak 1898-ban a közbirtokossági erdőket állami kezelés alá rendelték, ami a gyakorlatban a fontosabb erdőhasználati eljárások állami erdészeti hatósági engedélyhez kötését jelentette.

Az erdőkről és a természetvédelemről szóló 1935. évi IV. törvénycikk vezette be az erdőbirtokosság, mint társulási forma jogintézményi fogalmát és szervezeti rendjét. A törvény kötelezően írta elő az erdőbirtokossági társulatok létrehozását, illetve az erdőbirtokossági társulattá alakulást a közbirtokosságok, a volt úrbéres birtokosságok vagy ezek csoportjai, a telepesek, valamint külön hatósági rendelkezéssel közös erdőhasználatra kötelezett közösségek közös erdeiben tulajdoni vagy használati illetőséggel (arányrészsel) bíró tulajdonostársak számára erdőgazdasági és egyéb közös ügyeik intézése, valamint közös érdekeik hatályosabb előmozdítása céljából. A jogszabály rendelkezése folytán az erdőbirtokossági társulat megalakulásával a közös erdő, valamint minden egyéb közös ingatlan és ingó vagyon tulajdona az erdőbirtokossági társulatra szállt át és az egyes tagokat csupán a vagyonnak közös használata és az ezzel járó jogok illették meg.³¹ Az erdőbirtokossági társulati ingatlanok használatára, valamint a felosztásra kerülő tiszta jövedelemből való részesedésre a tagokat a tagok névjegyzékében megállapított használati illetőségek arányában voltak jogosultak.

A feudális nagybirtokrendszer felszámolását, továbbá a legitim földtulajdoni és földhasználati viszonyok megváltoztatását szolgáló 1945. évi földreformmal újabb erdőhöz kötődő tulajdonközösség jelent meg. A földosztás során ugyanis erdőterületeket is juttattak a jogosultaknak, akik kötelesek voltak azokat közös használatban tartani. Az ennek eredményeként létrehozott szervezetek hívták új erdőbirtokosságnak, juttatott erdőknek, illetve proletár erdőknek.³²

²⁸ PETERCSÁK TIVADAR: *A népi erdőbirtoklás hagyományos formái Magyarországon*. Erdészeti Lapok, 2005. (140. évf.) 10. sz. 292.

²⁹ A határ felosztásra kerülő részeit ún. osztásparcellákra osztották, majd ezeket sorsolták ki a tagok között, akik az adott parcellát a következő osztásig használhatták. Az egy birtokosra eső parcellák összességét nevezték nyilnak, nyilasnak, illetve osztásnak. Az elnevezés e sorsolási eljárás eredeti formájának emlékét őrzi, amikor is a kisorsolásra kerülő földrészeket jelét nyilvesszőkre rótták fel, majd mindenki húzott egyet a nyilkötegből. További elnevezések: nyilvonás; nyilhúzás; nyilas osztás; nyilvetés; fűnosztás; fűvön osztás; füves osztás. Forrás: Magyar Néprajzi Lexikon; letöltés: <http://mek.niif.hu/02100/02115/html/4-107.html>; a letöltés időpontja: 2009. 07. 05.

³⁰ 1898. évi XIX. törvénycikk a községi és némely más erdők és kopár területek állami kezeléséről, továbbá a közbirtokosságok és a volt úrbéresek osztatlan tulajdonában lévő, közösen használt erdők és kopár területek gazdasági ügyvitelének szabályozásáról

³¹ 1935. évi IV. tv. 166.§

³² PETERCSÁK TIVADAR: 2005. i.m. 293.

Az erdőbirtokossági társulatok felszámolása 1952-ben indult meg, amikor az állami tulajdoni erdőkhöz csatlakozó vagy közelükben fekvő 10 hektárnál, illetve bárhol fekvő 150 hektárnál nagyobb erdőbirtokossági társulati erdőket az állami erdőgazdaságok vették kezelésbe, ekkor még a tulajdonjog érintetlenül hagyásával.³³ A későbbi években a társulatok felszámolása a következő intézkedésekkel történt:

- a kollektivizálás végrehajtása során megalkotott szövetkezeti törvények a tagok számára földbeviteli kötelezettséget írtak elő, amelynek teljesítésével az erdőtulajdonosok erdei tagi részaránytulajdonként a szövetkezetek közös használatába kerültek;
- az erdőkről és a vadgazdálkodásról szóló 1961. évi VII. törvény végrehajtásaként elrendelt erdőrendezések során megszüntették azokat az erdőbirtokossági társulatokat, amelyek tagjainak többsége valamely szövetkezetbe belépett;
- az 1967. évi IV. törvény alapján az állami erdőgazdaságok, illetve a szövetkezetek kezelésében lévő erdők egyrésze megváltás jogcímén az állam, illetve a szövetkezetek tulajdonába került.

A rendszerváltást követően megindult kárpótlási és kárrendezési eljárások során az erdők vonatkozásában a Magyarországon évszázados múlttal rendelkező tartamos erdőgazdálkodás tükrében jogszabályi követelményként jelent meg az erdőtagok egyben tartása, ezzel együtt az erdőterületek elaprózásának tilalma. A szövetkezeti átmeneti törvény³⁴ (a továbbiakban: Ámt.) előírta egyrészt, hogy a földalapok létrehozásánál az erdő (és legelő) művelési ágú termőföldeket lehetőleg egy tagban kell tartani, másrészt a szövetkezet közös használatából kikerült erdőben (és legelőn) – ha jogszabály másként nem rendelkezik – osztatlan közös gazdálkodást kell folytatni.³⁵

A törvényekben lefektetett követelmények teljesítéséhez szükséges szervezeti keretek megadása az erdőbirtokossági társulatok újraszabályozásával történt meg. Az 1994. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Ebt.) meghatározása szerint az erdőbirtokossági társulat az erdő művelési ágban nyilvántartott egy vagy több földrészlet tulajdonosai által az erdőgazdálkodási tevékenységgel összefüggő, valamint az ahhoz kapcsolódó feladatok ellátására létrehozott, jogi személyiséggel rendelkező gazdálkodó szervezet (Ebt. 2.§ (1) bekezdés). Az előbbieken kifejtettekkel összhangban az erdőbirtokossági társulat alapvetően kényszertársulásként szabályozott, amelyet az alábbi rendelkezések alapoztak, illetve alapoznak meg:

- ha a tulajdonosok az erdőterület alapján számított kétharmados szavazataránnyal határozták el az erdőbirtokossági társulat alapítását, a kisebbségben maradt tulajdonosok, amennyiben az önálló erdőgazdálkodási egység kialakításának feltételei egyébként nem állnak fenn – a folyamatos erdőfenntartáshoz fűződő közérdek érvényesítése érdekében – kötelesek a társulatba tagként belépni, a társulat határozatait végrehajtani (Ebt. 25.§ (3) bekezdés);

³³ DOMÉ GYÖRGYNÉ – HÁRSFAI REZSŐ – KURUCZ MIHÁLY – RÉTI MÁRIA – VASS JÁNOS: *Agrárjog*. Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Kar Szövetkezeti Jogi és Földjogi Tanszék, Budapest, 1999. 37–38.

³⁴ 1992. évi II. törvény a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról

³⁵ Ámt. 15.§ (1) bekezdés b); 24.§

- a tulajdonosok társult erdőgazdálkodási tevékenységet kötelesek folytatni, ha
 - a földrészletnek több tulajdonosa van, vagy
 - az erdőrészlet több földrészletből áll és a földrészletek különböző személyek tulajdonában vannak (Evtv³⁶ 17. § (6) bekezdés).³⁷

A hivatkozott előírásokat kiegészíti az a szabály, miszerint nem utasítható vissza

- természetben egybefüggő erdőterületen lévő más földrészlet tulajdonosának, illetve tulajdonosainak tagfelvételi kérelme; illetve
- annak a tulajdonosnak a tagfelvételi kérelme, akinek a tulajdonában levő erdőterület az önálló erdőgazdálkodási tevékenység végzésére alkalmatlan (Ebt. 25.§ (2) bekezdés).

Társulatot legkevesebb két erdőtulajdonos alapíthat. Tíz főnél kevesebb alapító tag a társulatot szerződéssel hozza létre. Egyebekben a társulat alapítását az alapító tagok részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el.

Az erdőbirtokossági társulat kizárólag erdőgazdálkodási és ahhoz közvetlenül kapcsolódó tevékenységet folytathat. Legfőbb szerve a közgyűlés, amely a tagok összességéből áll. A társulat tisztségviselői: az elnök; az elnökség tagjai; a felügyelőbizottság elnöke és tagjai, illetve – ha felügyelőbizottságot nem kell létrehozni – az annak feladatköre ellátására megválasztott személy.

Az erdőbirtokossági társulat tulajdonában³⁸ vagy használatában lévő, illetőleg használatába kerülő erdőn fennálló és az egyes tagokat megillető használati jog mértékét (használati illetőség), továbbá a tagokat megillető szavazati jogot a tagok társulati érdekeltisége fejezi ki. A társulati érdekeltségről kiállított igazoláson fel kell tüntetni a tag tulajdonának a társulat használatában lévő összes erdőterülethez való arányát.

Az erdőbirtokossági társulat kényszertársulati voltának szabályozását megalapozó indokok a társulat megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseknél is érvényesülnek, hiszen megszünés esetén a társulat tulajdonában lévő erdőterület társulati érdekeltiségük arányában a tagok osztatlan közös tulajdonába kerül. (Ebt. 31.§ (2) bekezdés).

³⁶ 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról

³⁷ Az új törvényt megelőző erdőtvény (1996. évi LIV. törvény) a 13.§ (4) bekezdésének a) pontjában rendelkezett a kötelező társulásról a következők szerint: „amennyiben a természetben összefüggő erdőterületnek több tulajdonosa van, a tulajdonosok a miniszter által rendeletben meghatározott feltételek megléte esetén, az erdészeti hatóság határozata alapján kötelesek azon társult erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni, és e feladatok ellátására erdőgazdálkodót megbízni”. A törvény végrehajtási szabályait megállapító – jelenleg is hatályos – 29/1997. (IV.30.) FM rendelet szerint társult erdőgazdálkodói tevékenységet az erdészeti hatóság köteles előírni:

- ha a természetben összefüggő erdőterület egy földrészletből áll és több tulajdonosa van, vagy
- ha a természetben összefüggő erdőterület több földrészletből áll és az egyes földrészletek tulajdonosai – tulajdonrészük szerint számítva – többségükben azonosak;

előírhat, ha a természetben összefüggő erdő több földrészletből áll és az egyes földrészletek tulajdonosai többségükben nem azonosak és a földrészletek határai, valamint az erdőrészletek határai nem esnek egybe, vagy az egyes földrészletek között való megközelítése nem biztosított. (14.§ (1)–(2) bekezdés)

³⁸ A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényt módosító 2001. évi CXVII. törvény hatálybalépéséig az erdőbirtokossági társulatok területi korlátozás nélkül szerezhettek termőföldtulajdont. E joguk megszüntetésére alapvetően két okból került sor: egyrészt a privilégium segítségével kijátszhatóvá váltak a szerzési tilalomra vonatkozó szabályok; másrészt sok támadás érte az erdőbirtokossági társulatok szerzési jogát arra hivatkozással, hogy mint kifejezetten magáncélú jogi személynek nem indokolt e privilégium biztosítása.

II/2. Termelőszövetkezeti földhasználati jog – részarány-földtulajdon – közös tulajdon

A második világháborút követően a szovjet típusú szocialista államberendezkedés kiépítésének hangsúlyos része volt a mezőgazdaság kollektivizálása. Bizonyítottan³⁹ ezt a célt szolgálta már a nagybirtokrendszer felszámolását és a földműves nép földhöz juttatását elrendelő 600/1945. M. E. számú rendelet, illetve az azt törvényi szintre emelő 1945. évi VI. törvény is. Az említett jogszabályokkal elrendelt földosztás eredményeként elaprozódott földbirtokrendszer alakult ki,⁴⁰ amelyben a földtulajdonosok képtelenek voltak az érdek-, illetve akaratérvényesítésre. Ilyen viszonyok között indult meg 1949-ben, és tartott 1967-ig a termelőszövetkezeti gazdálkodás szervezeti és működési struktúrájának kiépítése és megszilárdítása, amelynek során hol ígéretekkel, hol kedvezményekkel, de leginkább lelki és nemegyszer fizikai erőszakkal, illetve egyéb kényszerítő intézkedésekkel jutottak el ahhoz a számszerűsíthető eredményhez,⁴¹ hogy 1961-re a tsz. tagok száma elérte az 1,2 milliót, és a földek 93%-a állami, illetve szövetkezeti szektorba került.

A vizsgált időszak két legjelentősebb szövetkezeti törvénye⁴² egyaránt földbeviteli kötelezettséget írt elő a belépő tag terhére. Általános szabályként elmondható, hogy a tag a saját, valamint a vele közös háztartásban élő családtagok tulajdonában, hasznélvezetében, haszonbérletében vagy bármilyen más törvényes jogcím alapján használatában levő összes földet – ideértve a legelő- és erdőilletőséget – is köteles volt termelőszövetkezeti közös használatba adni.

A szövetkezetbe bevitt földeken a termelőszövetkezetnek tulajdonjogi jellegű földhasználati joga keletkezett, míg a tag magántulajdona „átalakult” részarány-tulajdonná, azaz a szövetkezet használatában álló földterület összes aranykorona-értékéhez viszonyított és aranykoronában kifejezett tulajdonrészé vált. A tagosítások során megszűntették a korábbi tulajdonosok önálló ingatlanait és a nagyüzemi gazdálkodás célját szolgáló új földrészleteket alakítottak ki. Ezek nyilvántartása a personal fólium elvének érvényesítésével történt: a törzslap I. részén tüntették fel a földrészlet ingatlan-nyilvántartási adatait, míg II. részén a földhasználó szövetkezet megnevezését, annak földhasználati jogát és emellett csak egy utalást a részarány-különlapokra; az egyes különlapok I. része tartalmazta a részarány-tulajdonos által bevitt földek aranykorona-értékét, területét és művelési ágát – pontos helymeghatározás nélkül –, továbbá a földhasználó szövetkezet megnevezését, II. része pedig a részarány-tulajdonos megnevezé-

³⁹ TANKA ENDRE: *Föld és elsajátítás – Sorskérdések földviszonyaink múltjában és jelenében*. Agroinform Kiadó, Budapest, 1999. 149–150.

⁴⁰ A földreform során 75.505 gazdaságot vettek igénybe, amelyek együttes földterülete 6,6 millió kat. hold volt. A gazdaságok 57,3%-a elkobzott birtok (43245) az összes földterületnek csak 9,6%-át tette ki, átlag területük 12,5 kat. hold. A megváltással igénybe vett gazdaságok száma 32.260, területük 5.060 kat. hold. PETRI EDIT (szerk.): *Kárpótlás és kárrendezés Magyarországon 1989 – 1998.* Napvilág Kiadó, Budapest, 1998. 16–17.; A földeket mintegy 650.000 igénylő között osztották fel, az átlagos juttatás 7,1 kat. hold volt. Ennek eredményeként vidéken az egyéni munkán alapuló kisbirtok vált uralkodóvá, amelyen a gazdálkodó családok tőke- és eszközhiány mellett legfeljebb önellátásra törekedhettek, ami pedig visszavetette a mezőgazdaság árutermelését. – TANKA ENDRE: 149.

⁴¹ Szerencsés Károly: *A Kádár-korszak*. in: Pölöskei Ferenc – Gergely Jenő – Izsák Lajos (szerk.): 20. századi magyar történelem 1900 – 1994., Korona Kiadó, Budapest, 1997. 342. o.

⁴² 1959. évi 7. törvényerejű rendelet a mezőgazdasági termelőszövetkezetéről és termelőszövetkezeti csoportról; 1967. évi III. törvény a mezőgazdasági termelőszövetkezetekről

sét.⁴³ A termelőszövetkezeti használatban lévő földeken nem beszélhetünk közös tulajdon kialakulásáról, hiszen annak tagjai a szövetkezet mindenkori tagjai és a belépéskor földdel nem rendelkező tagokat ugyanúgy megilleti a birtoklás és használat joga, mint a részarány-tulajdonosokat.⁴⁴ Jól mutatja a tulajdonközösség hiányát az a szövetkezeti tulajdon jogintézményének deklarálásával megjelenő jogszabályi rendelkezés,⁴⁵ amely szerint a kilépő tag a termelőszövetkezet vagyonából nem igényelhetett részesedést, valamint a tagnak földet kiadni nem lehetett, hanem részarány-tulajdonú földje megváltás jogcímén a szövetkezet tulajdonába került.

A korábban magántulajdonban álló földek „eltüntetése” az 1972. évi 31. törvényerejű rendelettel bevezetett egységes ingatlan-nyilvántartással vált teljessé tekintettel arra, hogy a termelőszövetkezeti közös használatban lévő földek vonatkozásában az állami földnyilvántartás adatai kerültek átvezetésre, így a telekkönyvi-nyilvántartás megszűnésével, s ezzel együtt adatainak elvesztésével teljes egészében megszűnt a korábban egyénileg birtokolt földek beazonosításának lehetősége.

A rendszerváltást követően a termelőszövetkezeti rendszer megszüntetésével egyidejűleg megkezdtek a részarány-földtulajdonként nyilvántartott termőföldek természetben történő visszaadását. Az ennek végrehajtásához szükséges földalapok elkülönítését – a kárpótlási földalap, az állami földalap illetve a tagi és alkalmazotti földalap mellett – a szövetkezeti átmeneti törvény rendelte el, míg a tulajdonnevesítés eljárásának alapvető szabályait a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvényben (a továbbiakban: Fkbt.) fektették le.

A részarány-tulajdonú földekkel kapcsolatos ügyek lefolytatására szövetkezetenként földkiadó bizottságot kellett a részarány-földtulajdonosok közgyűlésének választania.⁴⁶

A földkiadási eljárás a részarány-földtulajdonos kérelmére indult. A földkiadási kérelmet a részarány-földtulajdonos az Fkbt. hatálybalépését követő 60 napon belül nyújthatta be a földjét használó szövetkezet gazdálkodási területén működő földkiadó bizottságnál. A kérelmeket a határidő elteltét követően az igényelt föld fekvését figyelembe véve településenként csoportosították és meghatározták a teljesítési sorrendet. A teljesítési sorrend meghatározása az alábbi szabályok szerint történt:

- belterületen a részarány-földtulajdonok kielégítésére elkülönített földrészletekből elsősorban annak a részarány-földtulajdonosnak a földkiadási kérelmét kellett teljesíteni, akinek az adott település belterületén keletkezett beviteli kötelezettség alapján részarány-földtulajdona (Fkbt. 6.§ (3) bekezdés);
- a részarány-földtulajdonok kielégítésére elkülönített külterületi földrészletekből a következő sorrendben elsősorban annak a részarány-földtulajdonosnak földkiadási kérelmét kellett teljesíteni, akinek a kérelmében megjelölt településen
 - beviteli kötelezettség alapján belterületen keletkezett részarány-földtulajdona, de a föld kiadása a belterületen nem volt lehetséges;

⁴³ SZILÁGYI SÁNDOR: *Az agrárjog alapjai*. Novotni Alapítvány a Magánjog Fejlesztéséért. Miskolc, 1997. 84–86.; KURUCZ MIHÁLY: *A mezőgazdasági ingatlanok agrárjogi szabályozása*. Mobil Kiadó Kft. Budapest, 2001. 9.

⁴⁴ KURUCZ MIHÁLY: 8–9.

⁴⁵ 1967. évi III. törvény 17.§ (2) bekezdés

⁴⁶ A részarány-földtulajdonosok közgyűlését az Fkbt. hatálybalépést követő tizenöt napon belül kellett a szövetkezet székhelye szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének összehívnia. A földkiadó bizottság legfeljebb 500 részarány-tulajdonos esetén 7, ennél több részarány-tulajdonos esetén 17 főből állt (Fkbt. 3.§ (1) bekezdés; 2.§ (3) bekezdés).

- beviteli kötelezettség alapján belterületen és külterületen is keletkezett részarány-földtulajdona;
 - beviteli kötelezettség alapján külterületen keletkezett részarány-földtulajdona;
 - az Ámt. rendelkezései alapján keletkezett részarány-földtulajdona (Fkbt. 6.§ (5) bekezdés);
- amennyiben a földkiadási kérelmek teljesítésére a részarány-földtulajdonok ki-elégítésére elkülönített földek az adott településen a földkiadási igények nagy száma miatt nem voltak elegendőek, a földkiadó bizottságnak az érintett részarány-földtulajdonosok részvételével egyezség létrehozását kellett megkísérlelnie, annak eldöntése céljából, hogy a teljesítési sorrend szempontjából azonos csoportba tartozó kérelmek közül melyek teljesíthetők az adott helyen. Ha nem jött létre egyezség, a földkiadó bizottság nyilvános sorsolással állapította meg, hogy a teljesítési sorrend szempontjából azonos csoportba tartozó kérelmek közül melyek teljesíthetők (Fkbt. 6.§ (7) bekezdés);
- az adott csoportban ki nem elégíthető igényeket teljesítési sorrendben a következő csoportban, illetőleg a földkiadási kérelemben megjelölt következő településen kellett – szükség esetén nyilvános sorsolással – teljesíteni (Fkbt. 6.§ (8) bekezdés).

A kiosztásra kerülő földrésztetek főszabály szerint a teljesíthető földkiadási kérelmet benyújtó részarány-földtulajdonosok, illetőleg az egyezséggel vagy a sorsolással megállapított tulajdonosok közös tulajdonába került. Amennyiben a jogosult a részére kiadásra kerülő föld önálló ingatlanná alakítását kérte, nyilatkoznia kellett arról, hogy vállalja annak költségeit, és akár közös tulajdonként, akár önálló ingatlanként történt a részarány-tulajdon nevesítése, mindkét esetben területi minimum érvényesült, miszerint a kialakítandó földrésztetek 3000 m²-nél kisebb területűek nem lehettek.

Az eljárás során keletkezett tulajdonközösségekre generális szabályként a Polgári Törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó paragrafusai az irányadók. Emellett az Fkbt. egy, a közösség megszüntetésére irányuló speciális eljárásról rendelkezik,⁴⁷ melyet abban az esetben kell alkalmazni, amennyiben a tulajdonostársak a közös tulajdont közös megápolással nem tudják megszüntetni, s ez – a tulajdonostársak nagy számánál vagy más körülménynél fogva – nem is várható.

Korábban az Fkbt. 1999. június 05-től 2001. január 01-ig hatályos 12/G. – 12/J. §-ai⁴⁸ alapján az eljárás megindításához megosztási tervet elkészítése és annak a tulajdonosok közgyűlése általi elfogadása volt szükséges. A közgyűlés határozatképes volt, ha a tábla kétharmad tulajdoni arányát birtokló tulajdonostárs megjelent. Határozatképtelenség esetén a 3–15 napon belül ugyanazon napirenddel ismételt összehívott közgyűlés feltétel nélkül határozatképes volt úgy, hogy a megjelentek csak a saját tulajdoni hányaduk kialakításáról hozhattak döntést. A határozatot mindkét esetben egyszerű szavattöbbséggel kellett meghozni.

⁴⁷ Fkbt. 12/E–K. §

⁴⁸ E paragrafusokat a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény módosításáról szóló 2001. évi CXVIII. törvény 7.§ (2) bekezdése helyezte hatályon kívül.

Az ingatlanügyi hatóság hatáskörébe tartozó eljárás jelenleg hatályos általános szabályai a következők:

- bármely tulajdonostárs kérelmével minden év március 1-jéig kezdeményezheti az ingatlan megosztását annak érdekében, hogy saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg;
- 2004. január 1-jétől a megosztások költségeit az állam viseli, de a megosztás költségeit a kérelmező megelőlegezheti;
- az eljárás során elsőbbséget élvez az a kérelmező, aki a megosztással kialakított önálló ingatlanát sajátjaként műveli;
- az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó kérelmet írásban az ingatlanügyi hatóság által erre rendszeresített nyomtatványon kell benyújtani;
- a kérelmet több tulajdonostárs együttesen is benyújthatja, és kérhetik az önálló ingatlan osztatlan közös tulajdonban történő kiadását;
- az önálló földrészletek kialakítása során érvényesül a főszabály szerinti 3000 m²-es területminimum;
- a földrészlet megosztására csak abban az esetben kerülhet sor, ha ahhoz a megosztandó ingatlant terhelő és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok jogosultjai hozzájárultak;
- akik önálló földrészlet kialakítását nem kérték a visszamaradó földrészleten tulajdonközösségben maradnak.

Az eljárás részletes szabályait a 63/2005. (IV.8.) Korm. rendelet⁴⁹ tartalmazza. Ennek rendelkezései alapján egy adott földrészlet vonatkozásában az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelmeket – tekintet nélkül a benyújtás évére – összevontan kell teljesíteni, és az önálló földrészletek kialakítását – az egyezség vagy a sorsolás alapján – minden, az önálló földrészlet kialakítását kérelmező tulajdonostárs vonatkozásában el kell végezni. A teljesítési sorrend meghatározása során a körzeti földhivatal

- közjegyző jelenlétében lebonyolított sorsolással megállapítja az illetékességi területéhez tartozó települések közötti sorrendet;
- minden egyes település területén a kérelemmel érintett földrészletekre vonatkozóan, helyrajzi számonként összesíti a kérelmezők tulajdoni hányadát, valamint ezen belül az elsőbbségre jogosult kérelmezők tulajdoni hányadát, és kiszámítja e kettő arányát, százalékban kifejezve;
- az eljárást az elsőnek kisorsolt településen, a legmagasabb százalékos aránnyal rendelkező, elsőbbségre jogosult kérelmezők földrészletén kezdi meg;
- az előző pontban foglalt elvet szem előtt tartva folytatja az eljárásokat mindaddig, amíg a településen, illetve az illetékességi területén elsőbbségre jogosult kérelmező van, majd ezt követően kerül sor az elsőbbségi kérelmekkel nem érintett földrészletek megosztására;
- az azonos jogállású kérelmezők, illetve az azonos jogállású kérelmezőkkel érintett földrészletek közötti teljesítési sorrendet sorsolás és a helyrajzi számok településen belüli növekvő sorrendje alapján határozza meg (63/2005. (IV.8.) Korm. rendelet 1.§ (4) bekezdés a)–e) pont).

⁴⁹ 63/2005. (IV.8.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól

Amennyiben a megosztásra kerülő közös tulajdonú földrészleten belül erdő művelési ágú alrészlet található, úgy ezt, az előírt területi minimum figyelembe vétele nélkül, az eddigi tulajdonosok közös tulajdonában maradó önálló földrészletté kell alakítani. A Korm. rendelet ezen rendelkezése az erdőterületek elaprózásának megakadályozásával a tartamos erdőgazdálkodás területi feltételeinek biztosítását szolgálja.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás három szakaszból áll: az érintett földrészlet előkészítése, megosztása, valamint kitűzése és bemutatása.

Az előkészítés során a körzeti földhivatal keretmérést és mezőgazdasági helyszínelést folytat le. Ebben a szakaszban előtérbe kerül közhitelesség elvének való megfelelés is, ugyanis amennyiben a keretmérés és helyszínelés eredménye a vonatkozó szakmai szabályzatban foglalt tűréshatáron túl eltér az ingatlan-nyilvántartási állapottól, és az felmérési, térképezési vagy területszámítási hibából adódik, a földhivatal a változást határozattal érvényesíti az ingatlan-nyilvántartásban. A megosztással kapcsolatos eljárás kizárólag akkor folytatható, ha a földrészlet ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapota egyező, illetve, ha a változásról szóló határozat jogerőre emelkedett.

A megosztás a kérelmezők közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt egyezsége alapján, ennek hiányában a körzeti földhivatal által közjegyző jelenlétében lefolytatott sorsolás eredményének megfelelő sorrendben történik.

Az új földrészlet kitűzésére és bemutatására a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének jogerőre emelkedése után kerül sor.

II/3. Közös tulajdonra vonatkozó speciális rendelkezések a termőföldről szóló 1994. évi törvényben

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (a továbbiakban: Tft.) 4–10.§-a a termőföld tulajdon megszerzésére szigorú alanyi, területi és egyéb szerződéskötési korlátozásokat ír elő. A törvény indokolása szerint e korlátozások célja hazánkban a magántulajdonon alapuló piacgazdaság kialakulásának átmeneti időszakában, a termőföld piaca, és valószínű értékeinek megfelelő ára hiányában a termőföld tulajdonjoga monopolizálásának és ezzel együtt a torz birtokstruktúra kialakulásának megakadályozása.

A Tft. e rendelkezések között két jelentős jogszabályhelyet tartalmaz a közös tulajdonú termőföldek vonatkozásában: egyrészt a belföldi magánszemélyek tulajdonszerzése, másrészt az elővásárlási jogok körében.

A Tft. 5.§-a a belföldi magánszemélyek termőföld-tulajdonszerzése tekintetében két fő korlátot szabályoz:

- belföldi magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerzheti meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 300 hektár nagyságú vagy 6000 AK értékű termőföld legyen (Tft. 5.§ (1) bekezdés);
- belföldi magánszemély nem szerzheti meg a termőföld tulajdonjogát, ha az annak fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt meghaladná a település összes termőföld területének egynegyedét vagy az ezer hektárt (Tft. 5.§ (2) bekezdés).

A Tft. 5.§ (6) bekezdésének b) pontja szerint a Tft. hatályba lépésekor⁵⁰ meglévő termőföld közös tulajdonának megszüntetésével tulajdonba kerülő termőföld terület-nagysága és AK értéke meghaladhatja a 300 hektárt és a 6000 AK értéket. Ez a szabály azonban csak paragrafus (1) bekezdésében meghatározott korlát alól enged kivételt, így a közös tulajdon megszüntetése esetén is érvényesíteni kell a (2) bekezdés szerinti területi korlátot.

A termőföld tulajdonszerzés, illetőleg átruházás korlátozásának másik jelentős eszköze a Tft. 10.§-án alapuló és a termőföld adásvétele esetén fennálló elővásárlási jog, amely jogintézmény a tulajdonossal szemben a tulajdonjogból folyó rendelkezési jog korlátozásaként érvényesül.

Az elővásárlási jog „az adásvételi szerződés körében a leendő vevőt megillető, feltételhez kötött egyoldalú alakító jog, amely feltétel fennálltával a jogosult nyilatkozatával a másik felet, az eladót konszenzus hiányában is a szerződés vele való létrehozatalára kényszerítheti. Az elővásárlási jog gyakorlásának mellőzhetetlen előfeltétele, hogy a dolog tulajdonosa ellenérték fejében el akarja adni a leendő szerződés tárgyát.”⁵¹ Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint az elővásárlási jogból eredő korlátozás kizárólag a tulajdonos vevőválasztási szabadságát érinti, feltéve, hogy az elővásárlásra jogosult azonos tartalommal és feltételekkel kész vele szerződést kötni, mint a vevőként jelentkező harmadik személy.⁵²

A Tft. alapján fennálló elővásárlási jog a törvényben taxatív felsorolt jogosultakat, az ott meghatározott sorrendben illeti meg.⁵³ A jelenleg hatályos Ptk. alapján ezen alanyi kör jogosultsága megelőzi a tulajdonostársak elővásárlási jogát, ez a szabály azonban az új Ptk. már említett rendelkezésének – „a tulajdonostárs elővásárlási joga megelőzi a külön jogszabályban más személy részére biztosított elővásárlási jogot” – elfogadásával megváltozhat.

A termőföldhöz kapcsolódó elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó generális szabályokat a Tft. mellett a Ptk., míg a speciális rendelkezéseket a 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet⁵⁴ állapítja meg.

E szabályok között két rendelkezést találunk, amely közvetlenül érinti a közös tulajdonban lévő termőföldeket. Ezek érvényesülése attól függő, hogy a tulajdonostárs a

⁵⁰ 1994. július 27.

⁵¹ BÍRÓ GYÖRGY: *Szerződési alaptípusok*. Novotni Kiadó. Miskolc, 2003. 41.

⁵² 7/1991. (II. 28.) AB határozat; 18/1992. (IV. 30.) AB határozat

⁵³ Tft. 10. § (1) Termőföld vagy tanya eladása esetén – ha törvény másként nem rendelkezik – az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) a haszonbérlet, felesbérlet és részesművelőt; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét;

b) a helyben lakó szomszédot;

c) a helyben lakót;

d) a magyar államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint.

(2) Az (1) bekezdés b)–c) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlási jog gyakorlásának sorrendje a következő:

a) a családi gazdálkodó;

b) nyilvántartási (regisztrációs) számmal rendelkező östermelő, illetőleg egyéni mezőgazdasági vállalkozó;

c) jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli más szervezet esetén annak helyben lakó természetes személy tagja vagy helyben lakó részvényese.

⁵⁴ 16/2002. (II. 18.) Korm. rendelet a termőföldre vonatkozó elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlásának részletes szabályairól

termőföldön fennálló eszmei tulajdoni hányadát a tulajdonközösségen belüli személynek, vagy kívülálló harmadik személynek kívánja eladni, így:

- az elővásárlási jog nem áll fenn a tulajdonostársak közötti adásvétel esetén (Tft. 10.§ (3) bekezdés);
- a többi elővásárlásra jogosulthoz hasonlóan a tulajdonostársakkal is hirdetményi úton kell közölni az ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot (Tft. 10.§ (6) bekezdés).

Az utóbbi szabályhoz kapcsolódóan megjegyzendő, hogy a Ptk. alapján fennálló elővásárlási jog⁵⁵ jogosultjai felé a vételi ajánlatot hirdetményi úton közölni jogszerűen a Tft-t módosító 2007. évi CXXIV. törvény hatálybalépése óta lehet. Bár a Korm. rendelet ezt megelőzően is e közlési módot írta elő, azonban erre törvényi felhatalmazással nem bírt, így az Alkotmánybíróság a vonatkozó rendelkezés alkotmányellenességét állapította meg.⁵⁶ A jogalkotó a Tft. 10.§ (6) bekezdésének beiktatásával azt a megoldást választotta, hogy a Korm. rendelet e paragrafusát törvényi felhatalmazással támasztotta alá.

A kifejtetteken túl a földhasználati nyilvántartás felelősségi szabályai között találhatunk egy további speciális rendelkezést a közös tulajdonban lévő termőföldekkel kapcsolatosan. A földhasználati nyilvántartás a közhiteles ingatlan-nyilvántartáson alapuló önálló nyilvántartás, amelyet az ingatlanügyi hatóság az illetékességi területéhez tartozó termőföldekről, valamint a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földek használatáról – ide nem értve az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészleteket – vezet. A termőföld használóját e nyilvántartás felé a használat bejelentésének kötelezettsége terheli, amennyiben a használt föld területe – a földrészletek számától függetlenül – az egy hektárt meghaladja (Tft. 25/B.§ (2) bekezdés). A bejelentés teljesítésének határideje a használat megkezdésétől számított harminc nap, elmulasztása esetén a hatóság mulasztási bírságot⁵⁷ szab ki. Közös tulajdonban lévő termőföldek esetén a mulasztási bírság megfizetésére a tulajdonostársak egyetemlegesen kötelezhetők (Tft. 25/B.§ (8) bekezdés).

II./4. Kvázi közös tulajdon a társult vadászati- és halászati jog esetében

A vadászati jog a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról szóló 1996. évi LV. törvény (a továbbiakban: Vtv.) alapján olyan jogosultságokból és kötelezettségekből⁵⁸ álló vagyoni értékű jog, amely a földtulajdonjog elválaszthatatlan részeként a vadászterületnek minősülő terület tulajdonosát illeti meg. Amennyiben a vadászterületet alkotó földrészletek több személy tulajdonában állnak, úgy a vadászati jog, mint társult vadászati jog a tulajdonosok közösségét illeti meg. E közösség egymás közötti jogviszonyainak generális szabályaiként a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései az irányadóak, amely mellett a Vtv. speciális rendelkezéseket állapít meg.

⁵⁵ Ptk. 97.§ (3) bekezdés; 145.§ (2) bekezdés

⁵⁶ 56/2007. (IX. 28.) AB határozat

⁵⁷ Ennek mértéke a termőföld ingatlan-nyilvántartás szerinti AK értékének ezerszerese, azzal, hogy nem lehet kevesebb a behajtható köztartozás minimális összegénél. (Tft. 25/B.§ (5) bekezdés)

⁵⁸ A Vtv. 2.§-a alapján a vadászati jogból eredő kötelezettségek: a vad, és valamint élőhelyének védelme, és a vadgazdálkodással kapcsolatos kötelezettségek teljesítése; jogosultságok: vadászterületen szabadon élő vadnak az arra jogosult által történő elejtése, elfogása, illetve a hullatott agancs, valamint a vadászható szárnyas vad tojásának gyűjtése, továbbá az elhullott vad tetemének elsajátítása.

Ez utóbbiak alapján a közösség létrejötte a Vtv-ben meghatározott területi és vadvédelmi előírásoknak megfelelő terület vadászterületté minősítéséhez kötött. A vadászterület határvonalainak hatóság általi megállapítására irányuló kérelem benyújtását a földtulajdonosok vadászati közösségének gyűlése határozhatja el. E gyűlés összehívását a vadászterületet alkotó összes földterület összes tulajdonosának a tulajdoni hányada arányában számított egyharmada kezdeményezheti. A kezdeményezőnek a vadászati hatóság és az érintett települések önkormányzata hirdetőtábláján legalább harminc napra hirdetményt kell közzétennie, amelynek tartalmaznia kell a földtulajdonosok gyűlésének helyét, idejét és napirendi pontjait, a képviselő szabályaira való figyelmeztetést, továbbá a kialakítandó vadászterület térképi megjelölését (Vtv. 14.§ (1) bekezdés). A gyűlésen a képviselő formájáról, a képviselő személyéről, valamint a kérelem benyújtásáról, továbbá a vadászati jog gyakorlásának, illetőleg hasznosításának módjáról, feltételeiről a tulajdoni hányad arányában szótöbbséggel határoznak (Vtv. 14.§ (1) bekezdés). A települési önkormányzat jegyzője teszi meg a szükséges jognyilatkozatokat annak a tulajdonosnak a nevében, aki a meghirdetett határozathozatalon nem vett részt és képviselőtől sem gondoskodott.

A vadászterület tulajdonosainak közösségét, mint vadászatra jogosultat a vadászati hatóság nyilvántartásba veszi. A közösség vonatkozásában képviselői kötöttség érvényesül. A vadászati hatóságnál nyilvántartásba vett – hatósági igazolással rendelkező – képviselő külön meghatalmazás nélkül a vadászati közösség ügyeiben eljárva a tulajdonosok nevében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, képviseli a vadászati közösséget a vadászati jog gyakorlásával, hasznosításával összefüggő hatósági, illetve bírósági eljárásban és más szervek előtt, valamint harmadik személyekkel szemben. A képviselő megszűnése esetén a tulajdonosok kötelesek hatvan napon belül új képviselőt választani (Vtv. 12.§ (2) bekezdés).

A vadászati közösség tagjai tulajdoni hányaduk arányában viselik a vadászati jog gyakorlásával vagy hasznosításával kapcsolatos terheket, valamint részesednek annak hasznaiból. A vadászati jog gyakorlásának, hasznosításának módjáról, feltételeiről működési szabályzatot kötelesek készíteni.

Hasonló közösségi formával találkozunk a víz tulajdonjogának elválaszthatatlan részét képező halászati jog vonatkozásában is. A halászatról és horgászatról szóló 1997. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Htv.) 4.§ (1) bekezdése szerint amennyiben a halászati vízterület több személy tulajdona, abban az esetben a halászati jogot a tulajdonosok közösen gyakorolják (társult halászati jog). Ezen tulajdonosi közösség tekintetében is fennáll a képviselői kötöttség, továbbá a halászati jog gyakorlásából eredő hasznokból, illetve az azzal kapcsolatos terhekből való részesedés mértékének tulajdoni arányokhoz történő igazítása. Egyebekben a társult halászati jogra a Polgári Törvénykönyv 142–143., 145–146. §-ainak rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni (Htv. 4.§ (5) bekezdés).

PÉTER HEGYES

EIGENTUM KNÜPFENDEN RECHTSINSTITUTE AUS DEM
KREIS DER REGELUNG DES BODENRECHTES

(Zusammenfassung)

Es kommt ein gemeinschaftliches Eigentum zustande, wenn dieses Eigentumsrecht an einer Sache, die Objekt des Eigentums sein kann, nach bestimmten ideellen Eigentumsanteilen gleichzeitig mehrere Personen betrifft. Im Falle der landwirtschaftlichen Nutzflächen, bzw. der Immobilien ist das Institut des gemeinschaftlichen Eigentums typisch. Dies unterstützt, dass man im Kreis der bodenrechtlichen Regelung zahlreiche Rechtsinstitutionen trifft, die sich teils oder ganz auf das gemeinschaftliche Eigentum aufbauen. So zum Beispiel haben die in verschiedenen Epochen verabschiedeten Bestimmungen über die Vereinigung der Waldbesitzer traditionell den Erhalt der Wälder im gemeinschaftlichen Eigentum und damit zusammen seine gemeinschaftliche Nutzung vorgeschrieben, dadurch die Zerkleinerung der Waldflächen verhindert und auf dieser Art und Weise der Erhaltung der nachhaltigen Forstwirtschaft gedient.

Von den zwei Teilen der Studie beinhaltet der erste Teil die Vorstellung der rechtsgeschichtlichen Wurzeln, den Rechtsnormenhintergrund und die Hauptthesen der knüpfenden Rechtsprechung des gemeinschaftlichen Eigentums, als bürgerrechtlichen Rechtsinstitutes. Im zweiten Teil werden die direkt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen knüpfenden Bestimmungen unter vier Titeln analysiert: (1) Vereinigung der Waldbesitzer, als eine eigenartige Form des gemeinschaftlichen Eigentums; (2) genossenschaftliches Bodennutzungsrecht – Anteil-Bodeneigentum – gemeinschaftliches Eigentum; (3) die speziellen Bestimmungen über das gemeinschaftliche Eigentum im Gesetz vom Jahre 1994; (4) Quasi gemeinschaftliches Eigentum im Fall des vereinten Jagd- und Fischereirechtes.