

ÁRVAI GERGŐ

A mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló közös tulajdon megszüntetésének összehasonlító elemzése

1. Bevezető gondolatok

„A dologon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megillet-
het.”¹ – rögzíti a közös tulajdon fogalmát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.
törvény (a továbbiakban: Ptk.). Kurucz Mihály gondolatai nyomán „a Ptk. a személyek
autonóm mozgásterét érvényesítő elasztikus jogszabály”, ezért a közös tulajdont képező
dolog használatának, birtoklásának, illetve a saját tulajdoni hányad feletti rendelkezésnek
a szabályain túl szükségképpen ismeri és szabályozza a közös tulajdon megszüntetésének
egyes lehetőségeit is, amelyhez jelentős bírósági jogalkalmazási gyakorlat kapcsolható.
A jogalkotó elvi éllel rögzíti: „A közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs
követelheti; az e jogról való lemondás semmis.”² Azonban a tulajdonjog tárgyát képező
dolog, azaz a jelen tanulmányban a vizsgálat tárgyát képező termőföld, illetve az azon
létrejött tulajdonközösség sajátos, elsődlegesen gazdasági és szociális attribútumai nyomán
a megszüntetés általános, Ptk.-ban rögzített szabályai nem minden esetben alkalmazha-
tók hatékonyan a vonatkozó általános agrár- és földbirtokpolitikai jogalkotói célokkal
összhangban. A mező- és erdőgazdasági célú földrésztelteken fennálló tulajdonközössé-
gek létrejöttének különös előzményei vannak, ennek okán a megszüntetésükre speciális,
a Ptk.-ban rögzített szabályoktól eltérő rendelkezések léptek hatályba a földeken fennálló
osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai
adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvénnyel (a továb-
biakban: Fokftv.). A Fokftv.-ben megjelölt megszüntetési módzatok rendszere számos
mozzanatában illeszkedik az általános polgári jogi szabályok szerinti, közös tulajdon

¹ 2013. évi V. törvény 5:73. § (1) bekezdés.

² 2013. évi V. törvény.

megszüntetésére vonatkozó rendelkezésekhez, mindazonáltal a termőföld speciális jószág mivoltából, valamint a tulajdonközösségek sajátos jellegéből fakadóan a Fokftfv.-ben rögzített szabályok túlmutatnak a felek magánautonómiáján és kijelölik az esetleges állami beavatkozás lehetőségét. Sommásan megállapítható, hogy ezen jogalkotási produktum illeszkedik a magyar földforgalmi szabályozás általános keretrendszerébe: a magánjogi alapokon nyugvó előírások közjogi korlátokkal tarkítottak. A Ptk. és a Fokftfv. közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályai az általános és a speciális viszonyában állnak egymással, de az egyes anyagi jogi rendelkezések teljesen eltérő eljárások keretében érvényesíthetők. A Fokftfv.-hez kötődő speciális szabályozás létjogosultsága egyrészt a mező- és erdőgazdasági célú földek speciális jogtárgyi jellegére, másrészt pedig az általános agrár- és birtokpolitikai célkitűzésekre is visszavezethető. A jogalkotó kiemelt jelentőségű birtokpolitikai célkitűzésként tekint az osztatlan közös földtulajdon felszámolására, illetőleg megszüntetésére,³ amely mind közgazdasági, versenyképességi, valamint adminisztratív jellegű szempontok alapján is indokolt, mindazonáltal a probléma eredete alapvetően jogi vonatkozású. Az egyes tulajdonközösségek a mező- és erdőgazdasági célú földeken számos tulajdonszerzési jogcím alapján (pl.: adásvétel, ajándékozás, stb.) létrejöhetnek, azonban az Agrárminisztérium számadatai szerint két jogcím nyomán vált az osztatlan közös földtulajdon anomáliája országos jelentőségűvé az elmúlt évtizedekben, nevezetesen a részarány-földkiadás és a törvényes öröklés eredményeként. Az előbbi jogcím szerint majdnem 300 ezer földrészleten jött létre tulajdonközösség, napjainkban hozzávetőlegesen 1,5 millió fő tulajdonostársat érintve, valamint közel 700 ezer földrészlet van jelenleg Magyarországon, kb. 2,5 millió fő tulajdonostársat számlálva, amely törvényes öröklés eredményeként nyerte el a mostani, közös tulajdoni jellegét.⁴ Ezen tulajdonközösségekre jellemző, hogy az érintett tulajdonostársak többnyire nem maguk használják az adott földrészletet, továbbá gyakran a jogosultak személye beazonosíthatatlan vagy nem beazonosítható, valamint egy-egy tulajdonostárs tulajdoni illetőségének apró mérete nem teszi lehetővé az önálló mezőgazdasági termelést. Az érintett tulajdonosi létszámból következik, hogy a felaprózódott birtokstruktúra legfőbb letéteményese az osztatlan közös földtulajdon. Andréka Tamás gondolataival megerősítve: *„Magyarországon – történelmi és gazdasági okokra visszavezethetően – a földbirtok struktúra jelentősen eltér az európai szerkezettől, tekintettel arra, hogy közel 3,3 millió földtulajdonos mintegy kevesebb mint 2 hektár átlagos mezőgazdasági területtel rendelkezik.”*⁵

Mindezek alapján a mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek hatékony és célszerű megszüntetése, vagy legalábbis az ennek lehetőségét biztosító jogi keretrendszer megteremtése elsődlegesen a jogalkotó, közvetetten pedig a jogalkalmazó

³ 2020. évi LXXI. törvény preambuluma.

⁴ ANDRÉKA Tamás: *A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról*. Előadás a „Hatalmas birtokrendezés jön a magyar földeken” című konferencián, Portfolio Agrár Klub, 2021. február 18.

⁵ ANDRÉKA Tamás: *Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdasági versenyképességének szolgálatában*. In: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010. 11.

feladata. Jelen tanulmány a Ptk., valamint a Foktftv. közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályainak összehasonlító elemzésére koncentrálna. A vizsgálat a tételes jogszabályi rendelkezéseken túl a kapcsolódó jogalkalmazói döntések segítségével igyekszik rámutatni a két megszüntetési struktúra közötti párhuzamokra, összefüggésekre és eltérésekre. A vizsgálat tárgyát elsődlegesen az egyes tulajdonközösség megszüntetése kapcsán felmerülő „*hogyan?*” kérdés képezi.

2. A közös tulajdon képező mező- és erdőgazdasági célú föld mint speciális jogtárgy

A mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetését szükségképpen a közös tulajdon képező jogtárgy vizsgálatával szükséges kezdeni, azaz a termőföld különleges attribútumainak érintőleges elemzésével. Az elemzés két irányú, hiszen mind a közös tulajdonra vonatkozó rendelkezések, mind a mező- és erdőgazdasági célú földek tulajdonlásának szabályai speciális jellemzőkkel bírnak.

A közös tulajdon szabályozása kapcsán rögzíthető, hogy a hatályos magyar polgári jogban a római jogi alapvetések (*condominium*)⁶ köszönnek vissza. A Ptk. elvi éllel rögzíti, hogy „*A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletethet.*” Ennek lényege, hogy az adott dolog nem természetben, hanem eszmei hányadok szerint van megosztva a tulajdonostársak között. Valamennyi tulajdonostárs tulajdonjoga az egész dologra kiterjed, az azonban már más kérdés, hogy a birtoklás és a használat kérdését miként rendezik egymás között a jogosultak. A köznyelvben a közös tulajdon képező mező- és erdőgazdasági célú földek osztatlan közös földtulajdonként kerültek aposztrofálásra. Fenntartva a korábbi álláspontomat,⁷ az osztatlan jelző e vonatkozásban axióma, hiszen „... *a tulajdonostársak tulajdonjoga egynemű, tehát minden tulajdonostárs joga kiterjed az egész közös dologra és annak minden vonatkozására, de csak meghatározott hányad erejéig, tehát csak a többiek jogának sérelme nélkül. Nem a dolog van megosztva a tulajdonostársak között, hanem csak a dologra vonatkozó tulajdonjog. Tulajdonjogát az őt megillető részben mindegyik tulajdonostárs az egész dologra nézve gyakorolhatja (condominium pro partibus indivisis). Ettől eltérő eset az, ha a dolgot többen természetben, fizikailag megosztják egymás között (pl.: egy mázsa búzát a három tulajdonostárs három egyenlő részre oszt). Ilyen esetekben már nem közös tulajdonról, tulajdonközösségről van szó, hanem a kiadott rész mindegyiknek külön tulajdona.*”⁸ Mindazonáltal az osztatlan jelző használata a jogalkotásban és a jogalkalmazásban is visszatérő motívum.

A vizsgálat másik alappillére a mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonjog, valamint ahhoz kapcsolódva a föld használatának kérdésköre képezi. A mező-

⁶ MOLNÁR Imre – JAKAB Éva: *Római jog*. Diligens Bt., Szeged, 2015. 179.

⁷ ÁRVAI Gergő: *Az osztatlan közös földtulajdon felszámolására irányuló jogalkotói törekvések*. In: Gellén Klára (szerk.): *Gazdasági tendenciák és jogi kihívások a 21. században*, 3. Iurisperitus Kiadó, Szeged, 2022. 12.

⁸ VILÁGHY Miklós – EÖRSI Gyula: *Magyar polgári jog I.* Tankönyvkiadó, Budapest, 1965. 350.

és erdőgazdasági hasznosítású föld különleges jogtárgy, amelyet az Alkotmánybíróság vonatkozó megállapításai is alátámasztanak, mégpedig: „...a földtulajdon sajátos természeti és vagyoni jellemzői: nevezetesen a föld véges jószág volta (a föld ugyanis mint természeti tárgy korlátozott mértékben áll rendelkezésre és nem szaporítható, mással sem helyettesíthető), nélkülözhetetlensége, megújulóképesége, különleges kockázatérzékenysége és alacsony nyereséghezama a földtulajdon különös szociális kötöttségét testesítik meg. ...”⁹

A mező- és erdőgazdasági célú föld speciális jogtárgyi jellegét erősíti továbbá, hogy az Alaptörvény szerint¹⁰ a föld tulajdonjogának megszerzése, valamint hasznosítása a jogalkotói célokkal összhangban, valamint a szükséges korlátok és feltételek kialakítására tekintettel csak sarkalatos törvényben lehetséges. Ezen kritérium szerint született meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) Ezek a jogszabályok a termőföld speciális jogtárgyi jellegére tekintettel a földtulajdonszerzésre és használatra vonatkozóan számos közjogi jellegű módosítást, illetve újítást vezettek be a hazai földforgalmi szabályozásba, amelyek közül a személyi és térmértékbeli korlátozások, valamint tilalmak, a törvényi elővásárlási és előhaszonbérleti jogok hierarchikus rendszere, a helyi földbizottsági állásfoglalás és a hatósági jóváhagyás kiemelt szerepe, stb., amelyeknek a magánjog szabályozási struktúrájába való beillesztése számos jogértelmezési ellentmondást eredményez. A termőföldre vonatkozó speciális szabályozási környezet nem tekinthető magyar sajátosságnak, Tanka Endre gondolatai nyomán: „A világ különböző társadalmi berendezkedésű és alkotmányos jogállású államaiban a földtulajdonszerzésnek mind a belföldi, mind a külföldi jogalanyokra kiható szabályozása azt bizonyítja, hogy a jogi rendezés elsősorban, közvetlen meghatározottsággal az állam szuverenitásának a legszorosabb függvénye. A sokféleség rendszertani vizsgálata szerint a földtulajdonszerzés szabályozásánál három eltérő modell érvényesül. Egyik a korlátlan szuverenitás, amely a termőföldet az állam nem csökkenthető területének minősíti, e címen pedig – általános érvénnyel – kizárja annak tulajdoni forgalomképességét. (Dologi hatályú elidegenítési tilalom: pl. Izrael, Egyesült Királyság, Hollandia, stb. alkotmányában.) Másik modell a szuverenitás – nemzetközi jogilag érdekkiegyenlítő – önkorlátozása. Ez a termőföldet elsősorban nem államterületnek, hanem földpiaci árunak tekinti, amelynek hasznosítását azonban a közérdeknek és a szuverenitás igényének egyaránt alárendeli. (...) A harmadik modell az állami szuverenitás kiiktatásával, a nemzetközi tőke korlátlan áramoltatásának az érvényesítésével valósul meg.”¹¹ Hatályos földforgalmi szabályainkra tekintettel a Tanka Endre általi osztályozás alapján a magyar modell a második kategóriába tartozik. Figyelembevétel, hogy a föld tulajdonjogának megszerzésére, valamint használatára speciális szabályok vonatkoznak, amelyek alapvetően

⁹ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

¹⁰ Alaptörvény P) cikk (2) bekezdés.

¹¹ TANKA Endre – MOLNÁR Géza: *Nem én kiáltok, a föld dübörög... A nemzeti megmaradás programja a földről és a vizekről*. Kairosz Kiadó, Budapest, 2011. 13.

magánjogi alapokon nyugodnak, közjogi elemekkel tűzdelt, ezért a földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésére nézve is indokolt a polgári jogi szabályokon túl az a speciális rendelkezések alkalmazása.

2.1. A közös tulajdont képező földek használata és birtoklása

A földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetésének egyik gyakorlati előkérdéseként a megszüntetése időpontjában fennálló használati és birtoklási status quo körvonalazódik, azaz az adott ingatlanra vonatkozó, a tulajdonostársak közös megegyezésén alapuló használati és birtoklási megállapodás. Vitatható, azonban általánosságban helytálló feltételezés lehet, hogy amennyiben az adott ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetése az ingatlan természetbeni megosztásával történik és annak eredményeként a korábbi tulajdonostársak ugyanazon földrészletet kapják saját és kizárólagos tulajdonukba, mint amelyet korábban a tulajdonközösség fennállta alatt egyébként is használtak és birtokoltak, úgy csekély érdeksérelem prognosztizálható bármely jogosult részéről. Mindazonáltal a vonatkozó jogalkalmazói megállapítás helyesen mutat rá, miszerint dogmatikailag „... a közös tulajdonban álló ingatlan használati módjának szabályozásától elkülönül a közös tulajdonnak természetbeni megosztás útján történő megszüntetése.”¹²

A tulajdonjog birtoklási és használati részjogosítványainak alapvető szabályait a Ptk. rögzíti, miszerint: „A tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére.”¹³ Azonban a földforgalmi szabályozásunk magánjogi és közjogi kettősségére tekintettel további speciális szabályokat találunk a közös tulajdont képező mező- és erdőgazdasági hasznosítású földekre vonatkozóan, amelyeket a Fétv. X. fejezete rögzít. A mező- és erdőgazdasági célú földek használatára vonatkozó alapszabály illeszkedik a Ptk.-hoz, miszerint „A tulajdonostársak mindegyike jogosult a közös tulajdonban álló föld területéből a saját tulajdoni hányadának megfelelő terület használatára.”¹⁴ A Ptk. Nagykommentárja ezzel összhangban kimondja ugyan, hogy „... a közös tulajdon ugyanakkor a tulajdonosok között különleges közösséget hoz létre, amely szükségessé teszi a dolog használatával, hasznosításával, birtoklásával stb. kapcsolatos döntéshozatali mechanizmusoknak a törvény által kialakított rendszerét...,” azonban a termőföldek használata és birtoklása esetén a kapcsolódó részletszabályok jóval bonyolultabbak az általánosnál. Ennek oka, hogy a tulajdonostársaktól használati rend kialakítását követeli meg a jogalkotó, amelyet használati megosztásról szóló megállapodásban kell rögzíteni, térképi kimutatással. (Mindez speciális szakértelmet követelhet meg, ezért hivatásos földmérő bevonására lehet szükség az eljárás során). A használati megállapodás érvényességi kelléke a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségi döntése. Csak az említett követelmények fennállta esetén jegyezhető be

¹² BH 2003. 109.

¹³ 2013. évi V. törvény 5:74. §.

¹⁴ 2013. évi CCXII. törvény 70. § (1) bekezdés.

a jogszerű földhasználati jog a földhasználati nyilvántartásba.¹⁵ Mindezek azonban csak a jogi aspektusok, amelyekeken túl a gyakorlati életben számos további probléma nehezíti a tulajdonostársak közötti használati-birtoklási viszonyok rendezését. Alapvető kérdésként jelentkezik, hogy különböző művelési ágú, illetve több különböző alrészletből álló ingatlan esetén hogyan születhet konszenzus? A megállapodás alapja a területméret vagy az Aranykorona-érték? Mindezen anomáliákat tovább nehezíti, hogy számos tulajdonostárs nem beazonosítható vagy beazonosíthatatlan. Az ismeretlen tulajdonostársakkal való megállapodás kialakításában ugyan segítséget nyújt a „megadott hozzájárulás” törvényi fikciója, azonban annak alkotmányossági vonatkozásai kapcsán számos kérdés felmerült.¹⁶ Milliós létszámúra tehető továbbá azon tulajdonostársak csoportja, akiknek tulajdoni illetősége elenyésző nagyságú földterületet képvisel, Tanka Endre gondolatai nyomán: *„A földtulajdonnál a magántulajdon közel kétmilliós tulajdonosi népesség számára nem jelent birtoklást és a föld termelőeszközként használatát, így nem biztosíthatja a gazdálkodásból való megélhetést. Közgazdasági és szociológiai mérce szerint ez – a jogosult szempontjából – csak névleges, látszat-tulajdon, átmeneti jogi forma.”*¹⁷

Visszaulva a „2. A közös tulajdont képező mező- és erdőgazdasági célú föld mint speciális jogtárgy” című pontban felvetettekre, valamennyi tulajdonostárs tulajdonjoga az adott dolog egészére kiterjed, eszmei hányadainak megfelelő mértékben, így konszenzus hiányában a használati és birtoklási viszonyok rendezése problémákkal tüzdelt lehet. Mindezen tényezőkre tekintettel Andréka Tamás tulajdonosi kényszerközösségként aposztrofálta a jelenséget miszerint *„a termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyen egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló tagok jogosultak a tulajdonrészük használatára a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek megsértése nélkül.”*¹⁸ Sommásan megállapítható, hogy a közös tulajdonú földrészetek esetén felmerülő birtoklási és használati anomáliák nem merülnek fel akkor, ha egy adott ingatlan egyetlen személy kizárólagos tulajdonát képezi. Mindazonáltal, ha a tulajdonostársak a jogszabályban előírtak szerint használati megosztásról szóló megállapodást kötnek egymással, amely a zavartalan földhasználatot biztosítja valamennyi érintett számára, akkor ezen megállapodás egy esetleges későbbi természetbeni megosztás alapjául szolgálhat.

3. A közös földtulajdon megszüntetésének néhány jogelméleti kérdése

A közös tulajdon megszüntetését a polgári jog általános szabályai is biztosítják, azonban a mező- és erdőgazdasági célú földek speciális jogtárgyi mivoltából szükséges különleges szabályok 2021. január 1. napja előtt is rendelkezésre álltak. A jogalkotó több ízben

¹⁵ 2013. évi CCXII. törvény X. fejezet.

¹⁶ 3255/2018 (VII. 17.) AB határozat.

¹⁷ TANKA Endre: *Rendszerváltás a magyar birtokpolitikában*. In: Csák Csilla (szerk.): *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai*. Novotni Alapítvány, Miskolc, 2010. 283.

¹⁸ ANDRÉKA, 2021.

próbálkozott már a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös földtulajdon megszüntetésével,¹⁹ azonban érdemi változás nem következett be a magyar birtokstruktúrában. A tulajdonközösségek megszüntetésére elsődlegesen az ún. OKTM eljárások keretében volt lehetőség, amely eljárások megteremtették az elvi lehetőségét annak, hogy azon tulajdonostársak, akik még nem éltek a földkiadásra vonatkozó kérelmezési jogosultságukkal, a tulajdonközösségből kiválva, kizárólagos tulajdont képező önálló földrészlet formájában kaphassák meg földjüket. Amíg az ingatlan megosztásával a kérelmező tulajdoni hányadainak megfelelően önálló helyrajzi szám alatti földrészletet kapott kizárólagos tulajdonként, addig a többi tulajdonostárs maradt a tulajdonközösségekben a lecsökkentett méretű földrészleten.

A teljesség kedvéért szükséges megemlíteni, hogy mind korábban, mind napjainkban lehetőség van a felek megállapodása szerint telekalakítási (telekmegosztási) eljárás keretében is megszüntetni egy adott ingatlanon fennálló tulajdonközösséget, amely mind a Ptk. szerinti bíróság által elrendelhető megszüntetési módozatoktól, mind a Foktftv. szerinti eljárásoktól struktúrájától elkülönül azon meghagyással, hogy az adott ingatlan természetbeni megosztásával mutat egyezőséget. Mindazonáltal a telekalakítási eljárás vizsgálata nem képezi a jelen tanulmány tárgyát.

A mező- és erdőgazdasági célú földeken fennálló tulajdonközösségek megszüntetése kapcsán több jogelméleti kérdés is felmerül. A kiindulási alapot a közös tulajdon megszüntetésének polgári jogi klauzulája jelenti, miszerint a megszüntetést bármelyik tulajdonostárs követelheti, valamint az ezen jogról való lemondás semmis. Ezen követelés manifesztálódik a tulajdonostársak közötti megállapodásban vagy a többi tulajdonostárssal szembeni igényérvényesítésben. A tulajdonközösség megszüntetéséhez fűződő jog gyakorlása egyrészt lehetőség a tulajdonostárs számára, másrészt imperatív jellegű kötelezést eredményezhet a többi tulajdonostárssal szemben a tulajdonközösség felbontása esetére. A tulajdonjog tárgyát képező dolog természetbeni megosztásakor két tulajdonostárs esetén az egyik jogosult részéről történő joggyakorlás a teljes tulajdonközösséget megszünteti. Három, vagy annál több tulajdonostárs esetén lehetőség nyílik a megszüntetéshez fűződő jogot érvényesítő tulajdonostárson kívüli – aki a tulajdonközösségből ezzel kiválik – valamennyi további jogosult számára a tulajdonközösség fenntartásához, értelemszerűen a kiválással lecsökkentett értékű vagy méretű dolog vonatkozásában. Adódik a kérdés, hogy kötelező-e megszüntetni egy mező- vagy erdőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösséget – akár a felek akaratától függetlenül is? A polgári jog általános szabályai szerint a közös tulajdon megszüntetéséhez való jog gyakorlása, illetőleg ezen jogosultság bírósági igényérvényesítése hiányában egy adott tulajdonközösség nem kerülhet megszüntetésre, mindazonáltal a Foktftv. rendelkezései szerint akár bekebelezés, akár kisajátítás útján is megvalósulhat a megszüntetés, amely a tulajdonostársak akaratától független, vagy akár azzal ellentétes tulajdonjog-átszállást is eredményezhet. Mindebből következik azon kérdés, hogy a tulajdonostárs akaratelhatározásától függetlenül történő elidegenítés

¹⁹ Lásd: 1993. évi II. törvény, 63/2005. (IV.8.) kormányrendelet, 405/2012. (XII.28.) kormányrendelet, 374/2014. (XII.31.) kormányrendelet.

mennyiben illeszkedik földforgalmi szabályaink rendszerébe? A tulajdonjog szentségéhez fűződő aggályok az állam földpiacon betöltött szerepkörére tekintettel is felmerülnek. További gyakorlati kérdés, hogy megszüntethető-e egy mező- és erdőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség pusztán a Ptk. alapján vagy kötelező alkalmazni a Fokftfv. rendelkezéseit? A jelenlegi szabályozási környezet mindkét jogszabály alapján lehetővé teszi a megszüntetést, azonban eltérő részletszabályok mentén. Mindebből következik a jelen tanulmány legfőbb kutatási kérdése, miszerint miként értelmezhető a Ptk. és a Fokftfv. viszonya közös földtulajdon megszüntetése esetén? Előzetesen megállapítható, hogy a két jogszabály viszonylatában érvényesülhet a *lex specialis derogat legi generali* elv érvényesül, azonban a felek konszenzusa alapján a Fokftfv. rendelkezéseinek kizárása mellett is van lehetőség a tulajdonközösség megszüntetésére.

3.1. „Hogyan?” – Ptk. és/ vagy Fokftfv.?

Álláspontom szerint helyes a jogalkotó azon koncepciója, miszerint a tulajdonostársak magánjogi viszonyaira tekintettel a tulajdonközösségek megszüntetésére számos lehetőséget felkínál, azonban az állami beavatkozás lehetőségét a birtokstruktúra szempontjából hátrányos, felaprózódott tulajdonosi szerkezetű földrészletekre igyekszik korlátozni a Fokftfv. szerinti bekebelezés és kisajátítás eszközrendszerével. Lényeges különbség, hogy a Ptk. nyomán történő tulajdonközösség megszüntetése esetén nincs lehetőség külső közhatalmi aktuson alapuló beavatkozásra. E pontnál szükséges rögzíteni, hogy a mező- és erdőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség megszüntetése nem minden esetben indokolt birtokpolitikai szempontból, azonban az országos tendenciákra tekintettel szükségesek a Fokftfv.-ben megjelölt megszüntetési módok, amelyek számos részletszabály mentén illeszkednek az általános polgári jogi szabályok szerinti, közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódó rendelkezésekhez.²⁰

Mind a Ptk., mind a Fokftfv. struktúrájában az első helyet a természetbeni megosztás foglalja el. Mindkét jogszabály azon alapvetés mentén igyekszik feloldani a tulajdonközösség megszüntetésének legfőbb anomáliáját, hogyha a tulajdonostársak általi konszenzus alapján lehetőség kínálkozik a megosztásra, akkor az sem az érintett tulajdonostársak, sem az államhatalom részéről nem kifogásolható, valamint a birtokpolitikai célkitűzésekkel is összhangban áll. A természetbeni megosztás elsőbbségét a vonatkozó bírósági gyakorlat deklarálja.²¹ Amennyiben a Ptk. szerint a bíróság rendelkezik a dolog természetbeni megosztásáról és az ellen a tulajdonostársak nem tiltakoznak, úgy feltehetően mindannyian ragaszkodnak tulajdoni illetőségükhöz. A megszüntetés eredményeként létrejövő kizárólagos tulajdon feletti használati és birtoklási részjogosítványok szabadon gyakorolhatók, továbbá a rendelkezési részjogosítvány gyakorlását már nem érinti a korábbi tulajdonostársak elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti joga a Ptk. alapján.²²

²⁰ 2013. évi V. törvény 5:83-84. §§.

²¹ BH 1991.105.

²² 2013. évi V. törvény 5:81. §.

Mindazonáltal mező- és erdőgazdasági célú földek esetén lényeges kiegészítés, hogyha a megosztás eredményeként szükségképpen egymással szomszédos földek jönnek létre, akkor a Földforgalmi törvény elővásárlási és előhaszonbérleti jogi rendszere alapján korlátozódik a földtulajdonos szerződéskötési szabadsága, nem a Ptk. rendelkezései szerint. A Foktftv. szabályrendszere kedvezőbb eljárási feltételeket biztosít az eljárás gyors és költséghatékony lefolytatásához, azonban külön kiemelés érdemel a területi minimumértékek meghatározása, miszerint: *„Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan – (...) – nem lehet szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 négyzetméternél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 négyzetméternél kisebb területnagyságú. Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó. (...) Ha a megosztási eljárás tárgya zártkerti földnek minősülő ingatlan, az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 500 négyzetméternél kisebb területnagyságú.”*²³ A Ptk. szabályai nem rendelkeznek ilyesfajta minimumértékekről, mindazonáltal a Foktftv.-ben rögzített kritériumok praktikust célt szolgálnak, nevezetesen megakadályozzák a további birtokelaprózódást, valamint a földforgalom szempontjából értéktelen méretű ingatlanok létrejöttét.

Ezen megszüntetési módozatot követi a Ptk. szabályai szerinti értékesítés, amelynek keretében a tulajdonostársnak elővásárlási joga áll fenn harmadik személyekkel szemben (ún. „kivásárlás”), így ha az egyik tulajdonostárs magához váltja valamennyi tulajdonostárs tulajdoni illetőségét és ezzel kizárólagos tulajdonjogot szerez az érintett ingatlanon, akkor ezen szerzés több aspektusból is a Foktftv. bekebelezés szerinti megszüntetési lehetőségével egyezik. Dogmatikailag lényeges különbség a két esetkör között, hogy amíg a tulajdonostárs elővásárlási jogával élve szerezheti meg a többiek illetőségét, harmadik személyeket megelőzve, addig bekebelezés esetén a jogalkotó kvázi vételi jogot telepít a bekebelező tulajdonostárhoz. A két hatalmasság között érdemi különbség áll fenn. A Ptk. szerinti harmadik személy javára történő kényszerértékesítés és a Foktftv. szerinti állami kisajátítás között távoli párhuzam vonható. Amíg a bíróság által elrendelni kívánt kényszerértékesítés esetét kizárja a felek egyhangú tiltakozása, addig a kisajátítást elrendelő állami aktus a tulajdonostársak egyöntetű tiltakozása esetén irreleváns. Fontos kiemelni, hogy a Foktftv. szerinti kisajátításra csak ultima ratio jelleggel kerülhet sor. A jogalkotó a vonatkozó törvényi indokolás szerint elsődlegesen a természetbeni megosztás és a bekebelezés eszközeivel kíván változást elérni. (Mező- és erdőgazdasági célú földek vonatkozásában a társasházzá történő alakítás lehetetlen célra irányulna, feltéve, hogy az adott földrészletek kizárólagosan mezőgazdasági termelési célt szolgálnak.)

Jelentős eltérés, hogy amíg a Ptk. rendelkezései alapján elsődlegesen a felek megállapodása, annak hiányában pedig a bíróság dönt a megszüntetési módok alkalmazásának elrendeléséről, addig a Foktftv. esetében fő szabály szerint a döntési jogosultság, azaz az eljárás kezdeményezése a tulajdonostársakat illeti. További gyakorlati relevanciával bíró

²³ 2020. évi LXII. törvény 11. § (1)-(2) bekezdések.

különbség, hogy a Ptk. kizárja a bíróság általi elrendelés lehetőségét, ha az alkalmatlan időpontra esik. (Erről lásd bővebben „3.2. Alkalmatlan időpont?” című pontban leírtakat.) Kiemelendő még, hogy a Ptk. szerint a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének azon módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik, amellyel összhangban a Fokftv. rendelkezései szerint sincs minden tulajdonostárs által kifogásolt megszüntetési mód alkalmazására lehetőség (kivévelt képez a kisajátítás esete). Sem a Ptk., sem a Fokftv. nem határoz meg végső időpontot az egyes megszüntetési eljárások lefolytatására, ezért (szintén a Fokftv. szerinti kisajátítás esetét leszámítva) a tulajdonostársak akaratelhatározásának függvénye lehet a tulajdonközösség sorsának, valamint az átláthatóbb birtokviszonyok rendezésének időbeli elhúzódása.

Ptk. szerinti megszüntetési módok

1. Természetbeni megosztás
2. Egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adás
3. Értékesítés, majd az ellenérték megosztása
4. Társasházzá alakítás (termőföld esetén nem értelmezhető)

Megállapodás hiányában a bíróság dönt a megszüntetésről, de olyan mód nem alkalmazható, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

Fokftv. szerinti megszüntetési módok

1. Természetbeni megosztás
2. Bekebelezés
3. Kisajátítás

Megosztásnál a tulajdonostársak konszenzusa, bekebelezésnél a tulajdonostárs egyoldalú nyilatkozata alapján történik a megszüntetés, kivétel: kisajátítás.

A Ptk. és a Fokftv. szerinti megszüntetési módok vázlatos összehasonlítása,

Forrás: saját munka

A Ptk. általi megszüntetési módozatok kapcsán a 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény rögzíti, hogy a sorrend köti a bíróságot, amely összhangban áll azon jogalkalmazói megállapítással, miszerint „*ha a közös tulajdonban álló ingatlan természetbeni megosztásának feltételei fennállnak, a megszüntetési módtól eltérni csak kivételes esetben indokolt.*”²⁴ A Ptk. szerinti eljárásokhoz egyebekben számos bírósági döntés fellelhető, amely szemelvények a Fokftv. szerinti eljárások kapcsán felmerülő jogalkalmazási kérdések kapcsán iránymutatást nyújthatnak.

A megszüntetési eljárások során kiemelt jelentőséggel bír a mező- és erdőgazdasági célú földek forgalmi értékének meghatározása, amelyek az országos tendenciákat tekintve az elmúlt években drasztikus mértékben növekedtek.²⁵ Ezen tendencia számos földtulajdonost a jövőbeni későbbi értékesítésre, azaz földspekulációra sarkall, ami a birtok-

²⁴ BH 1991.105.

²⁵ https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0009.html (2023.06.28.)

viszonyok rendezésének folyamatára negatívan hat. Egy vonatkozó bírósági döntésben megállapításra került, hogy „a közös tulajdon természetbeni megszüntetésénél az értékviszonyokat az ingatlan ezen időpont szerinti tényleges állapota határozza meg. Jövőbeli esemény bekövetkezésétől függően várható esetleges értékelkedés nem változtat a közösség ítélethozatalkori értéken történő megszüntetésén.”²⁶

A jogalkalmazási gyakorlathoz kapcsolódóan érdekességként kívánok rámutatni továbbá arra, hogy mező- és erdőgazdasági célú földek vonatkozásában kiemelt jelentősége lehet azon bírósági megállapításnak, miszerint „a közös tulajdon megszüntetési módjának meghatározásakor elsődlegesen a tulajdonostársak gazdasági érdekét kell figyelembe venni, de nem mellőzhető az érzelmi kötődés értékelése sem.”²⁷ Ennek oka azon érdekes szociológiai jelenséghez köthető, miszerint az említett nagy létszámú földtulajdonost az általában elenyésző nagyságú földjéhez jellemzően nem a gazdasági-pénzügyi racionalitás, hanem egyfajta emocionális kapcsolat fűzi. Ennek érzelmi oka részint a tulajdonszerzés jogcíméhez kötődik (jellemzően szülőtől, nagyszülőtől törvényes öröklés útján történő szerzés), másrészt pedig a hazánk agrártörténetéből fakadó földhözköttöttséghez, valamint a földtulajdon által biztosítani látszó relatív szabadság és önállóság gondolatához. (Mindez összhangban áll a már hivatkozott AB határozatban²⁸ megjelenő „a földtulajdon különös szociális kötöttséget testesít meg” kitételrel.)

A közös tulajdon polgári jogi szabályai szerinti megszüntetéshez kapcsolódóan számos döntés fellelhető, azonban a Foktftv. 2021. január 1. napján történő hatálybalépésére tekintettel a Foktftv.-hez köthető döntések száma alacsony.²⁹ A Kúria néhány ítélete alapján megállapítható, hogy bizonyos részletkérdések tekintetében kiforrott jogalkalmazói álláspont van, úgymint: „A Foktftv. és a Rendelet hatálya alá tartozó ingatlan-nyilvántartási ügyekben az Inytv. rendelkezései az irányadók az Foktftv.-ben és a Rendeletben foglalt eltérésekkel. A bekelezési eljárásban egyoldalú jognyilatkozatot tevő személy állampolgárságát az okiratnak tartalmaznia kell.”³⁰

Az egyes Ptk.-hoz kapcsolódó – már hivatkozott – jogalkalmazói döntések kapcsán rögzíthető, hogy mező- és erdőgazdasági célú földek esetén történő tulajdonközösség megszüntetése esetén a jogalkalmazás számára hézagpótló, valamint kiegészítő szerepet tölthetnek be az értelmezés során.

3.2. Alkalmatlan időpont?

A Ptk. és Foktftv. szerinti megszüntetési eljárásokhoz kapcsolódó kérdések közül az alkalmatlan időpontban történő megszüntetés anomáliáját kívánom kiemelni, tekintettel azon tényezőre, hogy a mezőgazdasági célú földek esetén a mezőgazdasági termelés éves cikli-

²⁶ BH 2010. 269.

²⁷ PJD 2022. 10.

²⁸ 35/1994. (VI. 24.) AB határozat.

²⁹ Lásd: Kúria Kfv. 37.743/2022/5., Kfv. 37.772/2021/4., Pfv. 20.563/2022/8., Pfv. 20.564/2022/6. számú ítéletek.

³⁰ BH 2023. 111.

kusságából adódóan rövid időintervallum tekinthető a tulajdonközösség megszüntetése szempontjából alkalmas időpontnak, ha az adott ingatlanon folyamatos termelés zajlik. (Ezen vizsgálódás szempontjából az erdőterületek némileg kivételt képeznek.) A Ptk. vonatkozó rendelkezései rögzítik, hogy *„A közös tulajdon megszüntetését a bíróság nem rendelheti el, ha a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik.”*³¹ Ezzel szemben a Fokftv. nem szabályozza az alkalmatlan időpontra eső megszüntetés kérdését, csupán a földhasználati viszonyok rendezése kapcsán rögzíti, hogy *„Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredménye nem szünteti meg a megosztás alapjául szolgáló ingatlanra létrejött, és a megosztáskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot (...) . Az ingatlan adatainak az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként bekövetkezett módosulása miatt a szerződő feleknek három hónapon belül gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati nyilvántartásba, illetve az erdőgazdálkodói nyilvántartásba való bejelentéséről. A határidő eredménytelen leteltét követően a szerződés módosítása a bíróságtól kérhető.”*

A mezőgazdasági célú földön fennálló tulajdonközösség alkalmatlan időpontban történő megszüntetésének anomáliáját egy gyakorlati példán keresztül kívánom bemutatni. Ahogyan a már hivatkozott bírósági döntés³² is rámutatott: *„A közös tulajdonban álló ingatlan használati módjának szabályozásától elkülönül a közös tulajdonnak természetbeni megosztás útján történő megszüntetése.”* Egy mezőgazdasági célú földnél a tulajdonközösség megszüntetésének nem a tulajdonjog, hanem a használati és birtoklási viszonyok szempontjából van jelentősége. Amennyiben a korábban közös tulajdont képező ingatlan egyetlen személy kizárólagos használatában van a megszüntetés előtt és után is, úgy nem releváns az alkalmatlan időpont kérdése. Ezzel szemben, ha tulajdonközösség megszüntetése – a hivatkozott bírósági döntéssel megegyezően – a korábbi használati megosztástól eltérő módon rendezi a megosztás eredményeként létrejövő új földrészek határait, akkor szükségképpen ahhoz igazítottan kell rendezni a földhasználatot is, amely a mezőgazdasági termelés sajátosságaira tekintettel – alkalmatlan bejegyzési időpontban – számos jogvitát szülhet. Egy április hónapban történő tulajdonközösség megszüntetésének tényét rögzítő ingatlan-nyilvántartási bejegyzés esetén feltételezhető, hogy a korábban közös tulajdont képező földrészlet valamely volt tulajdonostársa/ földhasználója éppen várja az őszi gabonájára az esőt a korábbi használati megosztás szerint őt illető területrészen, amíg a másik tulajdonostárs/ földhasználó pedig a tavaszi vetési munkákat szeretné megkezdeni ugyanazon a területen a kitűzési vázrajz szerint remélt új földrészlethatároknak megfelelően. Ha a bejegyzés okán időközben módosulnak a határvonalak, úgy akár birtokvédelmi eljárásra is sor kerülhet, illetőleg a mezei leltár elszámolása is vitákat válthat ki.³³

³¹ 2013. évi V. törvény 5:83. § (2) bekezdés.

³² BH 2003. 109.

³³ KURUCZ Mihály: *A mezei leltár mint a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő befejezetlen termelés költségei érvényesítésének kérdései a mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek forgalmának és használatának új*

Álláspontom szerint a földhasználati nyilvántartásunk pusztán a jogszabály szövegének szintjén tudja megteremteni a jogszerű földhasználat rendezésének elvi lehetőségét, azonban olyan jövőbeli váromány esetén, mint amikor a tulajdonostársak megállapodnak az új határok kialakításában, azonban annak bejegyzése bizonytalan jövőbeli időpontban esedékes, képtelen az egyes ágazati specifikumokat, úgymint a mezőgazdasági termelés ciklikusságát figyelembe venni. A Földforgalmi törvény, valamint az Fétv. taxatív megadja a földhasználati jogcímek sorát, azonban azon eset rendezésére, amikor néhány hónappal később várható az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés és már annak megfelelően kellene a használati viszonyokat rendezni, nincs olyan jogszerű megoldási lehetőség, amely észszerű adminisztratív terhekkel tudná feloldani a helyzetet. (Kivételt képezhet azon esetkör, hogyha a tervezett megszüntetés szerinti létrejövő új határvonalaknak megfelelően kerül módosításra még a tulajdonközösség fennállta alatt a használati megosztásról szóló megállapodás.) Ehhez kapcsolódóan fontos kiemelni, hogy a jövedelemtámogatások igénylése esetén a mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény (Támogatási törvény) lehetőséget biztosít arra, hogy a jogszerű földhasználat igazolása egy jegyző által kiállított hatósági bizonyítvánnyal történjen, azonban ez csak egy év időtartamra érvényes.

Összegezve az alkalmatlan időpont vonatkozásában tett megállapításokat, indokolt lehet a Ptk. vonatkozó rendelkezését hézagpótló, illetve kiegészítő jelleggel alkalmazni a Fokftv. általi megszüntetési eljárások során. De lege ferenda javaslatként megfontolandó, hogy a jogalkotó a Fokftv. szerinti megszüntetési eljárások kapcsán valamennyi tárgyévben egy határnapot jelöljön ki, amely időpontig az adott évben a vonatkozó megszüntetés iránti kérelmek benyújthatók. Ezt követően a tartalmi és formai feltételek megfelelése esetén a földhivatali bejegyzés dátuma is jogszabály által meghatározott határnapig történhet meg. Mindennek eredményeként az alkalmatlan időpontban történő megszüntetés a földhivatali bejegyzés időpontjának határnapok közé szorításával orvosolható lenne.

4. Magánautonómia és/vagy állami beavatkozás

Álláspontom szerint a „3.1. „Hogyan?” – Ptk. és/ vagy Fokftv.?” című pontban részletezett gondolatok folytatásaként a tulajdonközösségek megszüntetése esetén megjelenő, az autonóm magánfelek közötti mozgástér, valamint a földbirtokpolitikai folyamatokba való állami beavatkozás közötti érdekellentét és kettősség követhető nyomon. A földforgalmi szabályozás magánjogi és közjogi elemei közötti folyamatos kötelhúzás a közös tulajdonban álló ingatlanok használati szabályai kapcsán, valamint a megszüntetési eljárások vonatkozásában is szükségképpen megjelenik. A tulajdonjog részjogosítványai kapcsán a birtoklás, valamint használat kérdésköréről már esett szó. A rendelkezési részjogosítvány

kapcsán a Ptk. rögzíti, miszerint: „*Saját tulajdoni hányadával a tulajdonostárs jogosult rendelkezni.*”³⁴ Ennek gyakorlása során egyfajta korlátként értelmezhető az elővásárlási, előbérleti, előhaszonbérleti jog, amely a tulajdonostársakat megilleti, azonban álláspontom szerint alapvetően ezen hatalmasságok a szerződési szabadság elvét korlátozzák és nem feltétlenül a rendelkezési részjogosítványt, hiszen az elidegenítésre, megterhelésre, vagy éppen a használat átengedésére vonatkozó tulajdonosi akarat nem korlátozható, csupán a szerződéses partner kiválasztásának kérdése. Mindezzel szemben a Foktftv.-ben rögzítettek szerinti bekebelezés lehetőséget teremt a tulajdonostárs tulajdoni illetőségének elvonására. A korábban kifejtettekre visszautalva, a jogalkotó kvázi vételi jog telepítéséről rendelkezett. Az Ftév.-ben található megadott hozzájárulás esete szintén egyfajta korlátként értelmezhető a rendelkezési részjogosítvánnyal összefüggésben.

A közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódóan szintén a Ptk. által biztosított magánautonómia és a közérdek szerinti állami beavatkozás közötti ellentét figyelhető meg. A Ptk. értelmében a megszüntetésről a tulajdonostársak döntenek, valamint „*A bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.*”³⁵ Ezzel szemben a Foktftv. lehetőséget biztosít az állam általi kisajátításra ultima ratio jelleggel, hiába tiltakozna akár a megszüntetés megindítása, akár annak módja ellen valamennyi tulajdonostárs. Mindezen kettősség szintén illeszkedik a magyar földforgalmi szabályozás rendszerébe: a magánjogi alapokon nyugvó rendelkezések közjogi korlátokkal és az állami beavatkozás lehetőségével tarkítottak.

Ezen kettősség mentén újabb jogelméleti kérdések merültek fel a 2023. január 1. napjával hatályba lépő, a Foktftv.-t érintő módosítások kapcsán, amelyek a törvényes öröklés kérdéskörét érintették. A jogalkotó célja a további birtokelaprózódások megakadályozása, amelynek érdekében, ha az örökhagyó halála esetén mező-, illetve erdőgazdasági hasznosítású földjét a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös örökölné meg (legyen az a hagyatékban akár kizárólagos tulajdonban lévő földrészlet vagy osztatlan közös tulajdonban fennálló tulajdoni hányad), akkor kogens rendelkezések korlátozzák az öröklés menetét. A jogalkotói cél egyértelműen az újabb osztatlan közös tulajdon kialakulásának, valamint a fennálló tulajdonközösségeken belüli létszám növekedésének megelőzése, amely összhangban áll az általános agrár- és birtokpolitikai célkitűzésekkel, mindazonáltal a jogalkotó ezen közjogi jellegű korlátozó rendelkezésekkel hathatósan belenyúl az öröklésjogi viszonyokba. Az új rendelkezések szerint a törvényes örökösök kényszerhelyzetbe kerülnek, hiszen a földrészlet vagy annak tulajdoni illetősége öröklése esetén vagy osztályos egyezségeket kell kötniük, vagy annak tulajdonjogát más személyre kell átruházniuk, vagy egyben értékesíteni, vagy az állam javára kell ingyenesen felajánlani, szélsőséges esetben pedig kényszerértékesítést is kilátásba helyez a jogalkotó.³⁶

³⁴ 2013. évi V. törvény 5:80. §.

³⁵ 2013. évi V. törvény 5:84. § (6) bekezdés.

³⁶ 2020. évi LXXI. törvény 18/A-B. §.

5. Záró gondolatok

A mező- és erdőgazdasági célú földek speciális jogtárgyi jellegéből fakadóan különös szabályozás alá esik az érintett tulajdonközösségek megszüntetése. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolása kiemelt jogalkotói cél, amelynek az eléréséhez szükséges eszköztárban a magánjogi és közjogi jellegű elemek kettősége figyelhető meg. A Foktftv. megszüntetési rendszere számos mozzanatában egyezik a Ptk. közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályaival, azonban amíg a Ptk. elsődlegesen a tulajdonostársak megállapodására és autonóm elhatározására alapítja a tulajdonközösség felbontását, addig a Foktftv. eszközrendszere mélyrehatóbban belenyúl a felek magánjogi viszonyaiba. A Foktftv.-hez köthető judikatúra még nem minden aspektusában kiforrott, de a Ptk.-hoz kapcsolódó bírósági döntések lényegi megállapításai megfelelő iránymutatásként szolgálhatnak a jogalkalmazás számára. A jelen tanulmány keretében felvetett alkalmatlan időpont anomáliájának Foktftv.-ben történő szabályozása megfontolandó lehet a jogalkotó részéről.