



Országgyűlési képviselő

Iromány száma: **T/1846/3.**

Benyújtás dátuma: **2022-11-11 10:12**

Parlex azonosító: **1FH8GSGC0001**

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Benyújtó: **Dr. Gurmai Zita (MSZP), Szabó Sándor (MSZP)**

Jogsabályi hivatkozás: **Az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat 40. § (1) bekezdés**

Törvényjavaslat címe: **Egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról**

A módosító javaslatot tárgyaló bizottság: **Mezőgazdasági Bizottság**

Módosító javaslat ¹

Módosítópont sorszáma: **1.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **60. §**

Módosítás jellege: **elhagyás**

[60. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény II. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„5/A. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése öröklés esetén

18/A. §

(1) Ha az örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös társ közösen örökli, az örökös társak annak érdekében, hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon

- a) osztályos egyezséget kötnek,**
- b) megosztják az ingatlant az egyes örökös társaknak az ingatlan meghatározott részéhez történő hozzárendelésével, vagy**
- c) az ingatlant egyben értékesítik vagy az állam javára ingyenesen felajánlják.**

(2) Az értékesítés során eladóként az örökös társak közössége vesz részt. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a hagyatékátadó végzést is csatolni kell. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökös társak közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni az egyes örökös társakat illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.

¹ A módosító javaslatban egy vagy több (ebben az esetben egymással összefüggő, tartalmilag-logikailag összetartozó, részelemben egymástól elválaszthatatlan) módosítás tüntethető fel. Az egy módosító javaslatban benyújtott módosító pontok a továbbiakban összefüggőként kezelendők.

(3) A megosztás során a kialakításra kerülő ingatlan nem lehet kisebb a 11. § szerinti területi minimumnál.

(4) A megosztás során a 4. § (1) és (2) bekezdését, (3) bekezdés a) és c) pontját, (3a) bekezdését, (3b) bekezdésének a kisajátításra vonatkozó rendelkezését, (3d) és (4) bekezdését, (5) bekezdésének a kisajátításra vonatkozó rendelkezését, (7) és (8) bekezdését, a 6. §-t, a 6/A. §-t, a 7. § (1) bekezdését, a 8-10. §-t, a 13. §-t, valamint a 15. § (1), (3) és (4) bekezdését a következő eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) ahol a törvény tulajdonostársakat említ, azon örökösársakat kell érteni;
- b) ahol a törvény tulajdoni hányadot említ, azon az egyes örökösársaknak az ingatlanban fennálló örökrészt kell érteni;
- c) ahol a törvény osztatlan közös tulajdon megszüntetését említ, azon az (1) bekezdés b) pontja szerinti megosztást kell érteni;
- d) az öröklés okán folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését a hagyatéki eljárást lefolytató közjegyző kezdeményezi;
- e) az öröklés okán folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság a közjegyző kérelmére, legkésőbb az öröklés jogcímén bekövetkező tulajdonváltás átvezetésével egyidejűleg törli;
- f) az ingatlanügyi hatóságnak a 4. § (4) bekezdése szerinti hirdetményt nem kell közzétennie;
- g) az osztóprogram a megosztás alapjául szolgáló ingatlan tulajdonosi adatai körében a térképvázlat készítése során hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok helyett az örökösársaknak a közjegyző által rögzített adatait veszi alapul;
- h) a 9. § (2) bekezdése szerinti adatszolgáltatást a közjegyző kéri, továbbá a közjegyző gondoskodik a térképvázlatnak és területkimutatásnak a 9. § (3) és (4) bekezdése szerinti megküldéséről;
- i) az egyezségnek az e törvény és e törvény végrehajtására kiadott rendelet által meghatározott kötelező tartalmi elemeit a hagyatékátadó végzésnek kell tartalmaznia;
- j) az egyezséghez való hozzájárulást megadottnak kell tekinteni azon örökösárs esetében, akinek a hagyatéki eljárás során a kézbesítést hirdetmény útján kell teljesíteni, valamint aki esetében a hagyatéki eljárás során irányadó szabályok szerint kézbesítési fikció állt be;
- k) a 6. § (4) bekezdésétől eltérően a megosztás során osztatlan közös tulajdon nem alakítható ki;
- l) az ingatlan megosztásával bekövetkező változást az ingatlanügyi hatóság a hagyatékátadó végzés és annak elválaszthatatlan mellékletét képező, az osztóprogram által elkészített és külön azonosítóval rendelkező – e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti – térképvázlat és területkimutatás alapján az öröklés okán folyamatban lévő megosztás ténye feljegyzésének rangsorában, az öröklés jogcímén történő tulajdonszerzéssel egyidejűleg vezeti át.

(5) Nem vezethető át a megosztás, ha

- a) a hagyatékátadó végzéshez az osztóprogram által készített térképvázlatot és területkimutatást nem csatolták,
- b) a hagyatékátadó végzés nem felel meg a 6. § (3), (5) és (6) bekezdésének, a 8. § (1) bekezdésének, a 9. § (1) bekezdésének, a 10. §-nak, valamint a 11. §-nak.

(6) Az örökösársak bármelyike bejelentheti szándékát

- a) az ingatlan öröklésére, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan;

b) valamely örökösársnak az ingatlanban fennálló örökrészére, ha a megosztás során ezen örökösársnak nem alakítható ki a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan.

(7) A hagyatéki tárgyat több örökösárs (6) bekezdés szerinti bejelentése esetén a mezőgazdasági termeléssel hivatásszerűen foglalkozó örökösárs, ennek hiányában vagy e feltételnek megfelelő több örökösárs esetén a hagyatéki tárgy értékének a rá eső örökrész számítása során magasabb összeggel történő figyelembevételét vállaló, azonos vállalási összeg esetén az idősebb örökösárs örökölheti.

(8) Ha az örökösárs által a (6) bekezdés szerint örökölt ingatlan értéke meghaladja az örökrészének az osztályra bocsátott értékek figyelembevételével kiszámított értékét, a különbözetet a többi örökösárs részére meg kell térítenie.

(9) Nincs helye az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 16. § (1) bekezdés i) pontja alkalmazásának, ha az örökösársak az (1) bekezdésben foglaltakat a hagyatéki eljárás kezdetétől számított egy éven belül nem teljesítik.

(10) Az örökösárs az öröklés tárgyát képező ingatlanban fennálló örökrészét meghaladó ingatlanrész tulajdonjogát az e § által szabályozott eljárásokban öröklés jogcímen szerzi meg.

18/B. §

(1) Ha a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad és a törvényes öröklés szabályai szerint több örökösárs közösen örökli azt, az örökösársak annak érdekében, hogy az ingatlan tulajdonosársainak száma ne növekedjen,
a) osztályos egyezséget kötnek, vagy
b) az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik vagy az állam javára ingyenesen felajánlják.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti eljárásban az örökösársak közössége vesz részt. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökösársak közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni az egyes örökösársakat illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.

(3) Ha az (1) bekezdésben foglaltak nem vezetnek eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örökösársak a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg azzal, hogy azt öt éven belül
a) egyben értékesíteniük kell,
b) egyikük tulajdonába kell adni,
c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy
d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont a 2. alcím szerinti eljárás vagy – a feltételeinek fennállása esetén – a 3. alcím szerinti eljárás kezdeményezésével meg kell szüntetniük.

(4) Ha az örökösársak a (3) bekezdésben foglaltakat nem teljesítik, az (1) bekezdés szerinti tulajdoni hányad kényszerértékesítésére kerül sor az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint.”]

Indokolás

Az újabb osztatlan közös tulajdonban álló földrészletek keletkezésének megakadályozása ugyan méltányolható célkitűzés, de az örökösársak osztályos egyezségét nem kikényszeríteni kell, hanem inkább adó-, és támogatáspolitikai eszközökkel kell segíteni.

Az indítványban foglalt kényszerintézkedések alkalmazása a tulajdonjog indokolatlan korlátozását jelentik, melyek egyrészt sértik a tulajdon fölötti szabad rendelkezés szabadságát, másrészt jelentős értékvesztést okoznak a tulajdonosoknak és tovább rontják a földhasználat szerkezetét.

Elfogadhatatlan az a törekvés, hogy ha az örökösök nem tudnak vagy nem akarnak osztályos egyezséget kötni, akkor tulajdoni hányaduk nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba. Különösen sok kárt okozhat az a tervezett jogszabályi rendelkezés miszerint az osztályos egyezség elmaradása esetén az örökösök öt éven belül az örökölt földet értékesíteni kötelesek. Ezzel kizárják olyan jogukat, minthogy bérbeadják az örökölt földjüket, így biztosítva lehetőséget a helyben lakó földműveseknek, akik például nem rendelkeznek kellő tőkével újabb földterületek vásárlásához, csak bérléséhez.

Az intézkedés ugyanis - az alkotmányossági aggályokon túlmenően - tovább rontja a bérleti rendszerre kényszerített jogi személyek földhasználatát, lehetőségeit és ezzel hátráltatja a mezőgazdaság versenyképességét. A termőföld öröklés esetén viszont haszonbérbe adható, értékesítés esetén ellenben a vevő az így megszerzett földet bérbe nem adhatja, hanem saját maga köteles művelni.