2013. évi CCXII. törvény

*A KÖZÖS TULAJDONBAN ÁLLÓ FÖLDEK HASZNÁLATÁNAK SZABÁLYAI*

**69. §** (1) A közös tulajdonban álló föld használatára, használatba adására – a (2) bekezdésben meghatározott eset kivételével – e törvény eltérő rendelkezése hiányában a Ptk.-nak a közös tulajdon használatára vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

(2)[32](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot32) A közös tulajdonban álló, a Földforgalmi törvény 2. § (3) bekezdésében meghatározott erdőnek minősülő föld haszonbérletbe adása esetén az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényt kell alkalmazni.

(3) Ezen fejezet alkalmazásában a közös tulajdonban álló földön fennálló haszonélvezeti jog esetében a tulajdonostárs alatt a haszonélvezőt is érteni kell.

**70. §****[33](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot33)** (1) A tulajdonostársak mindegyike jogosult a közös tulajdonban álló föld területéből a saját tulajdoni hányadának megfelelő terület használatára.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jogosultság gyakorlása, valamint a földhasznosítási kötelezettség teljesítése érdekében a tulajdonostársak – a 71. §-ban meghatározottak szerint – kötelesek a közös tulajdonban álló földön belül az egyes tulajdonostársak részére a tulajdoni hányaduknak megfelelő területek elhelyezkedését kijelölni (a továbbiakban: használati rend).

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl a tulajdonostárs jogosult a használati rendben meghatározott terület egésze vagy ezen terület egy meghatározott része használati jogosultságának

*a)* tulajdoni hányadot meghaladó mértékű többlethasználati megállapodással (a továbbiakban: többlethasználati megállapodás) másik tulajdonostárs vagy

*b)* a Földforgalmi törvény 38. § (1) bekezdése szerinti és e törvény 72–75. §-a szerint létrehozott földhasználati szerződéssel harmadik személy

javára történő átengedésére.

(4) A többlethasználati megállapodást írásba kell foglalni. Ha a többlethasználati megállapodásban a (3) bekezdésben foglaltak szerint a terület egy része használatának átengedése történik, úgy a többlethasználati megállapodás a 71. § (9) bekezdése szerint elkészített térképi kimutatással együtt érvényes, amely a megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi. A térképi kimutatást a többlethasználati megállapodásban részes tulajdonostársaknak kell aláírniuk.

(5) A tulajdonostársak között többlethasználati megállapodás jön létre a haszonbérleti szerződés szerinti tartalommal akkor is, ha a tulajdonostárs részéről a Földforgalmi törvény 46. § (2) bekezdése vagy a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerinti előhaszonbérleti jog gyakorlására kerül sor.

**71. §** (1)[34](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot34) A közös tulajdonban álló földön a 70. § szerinti használati rend kialakításához az e §-ban meghatározottak szerint a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított többségi döntése szükséges azzal, hogy ha a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított legalább egytizede a használati megosztásról szóló (5) bekezdés szerinti ajánlatban foglaltakkal nem ért egyet, akkor a használati rend kialakításához a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított kétharmados döntése szükséges. A használati rendet a használati megosztásról szóló megállapodásban kell rögzíteni.

(1a)[35](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot35) Mellőzhető a használati megosztásáról szóló megállapodás, ha a földrészlet teljes területét egyetlen személy használatába adják.

(2) A használati megosztásról szóló megállapodásban rögzíteni kell a megállapodás időtartamát, vagy ha azt a tulajdonostársak határozatlan időre hozták létre, akkor ennek tényét.

(2a)[36](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot36) A használati megosztásról szóló megállapodásban a használati rend meghatározása során több tulajdonostárs tulajdoni hányadának megfelelő mértékű terület egyben is kijelölhető, ha annak használatát egységesen egy harmadik személy részére kívánják átengedni.

(3) A használati megosztáshoz való hozzájárulást megadottnak kell tekinteni az olyan tulajdonostárs esetében, akinek a részére a használati megosztásról szóló ajánlat vagy a tervezett megállapodás közlése

*a)* nem lehetséges, mert

*aa)* személye bizonytalan, vagy

*ab)* lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen;

*b)* meghiúsul, mert a postai küldemény

*ba)* azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy „nem kereste” vagy a címzett tulajdonostárs „elköltözött”, vagy

*bb)* átvételét megtagadta, vagy

*c)* eredményes, de a nyilatkozattételre megszabott határidőn belül nem nyilatkozott.

(4) A (3) bekezdés *a)* pont *aa)* alpontjának alkalmazása szempontjából akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalannak, ha

*a)* azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy

*b)**[37](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot37)* természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.

(5) A használati rend kialakítását kezdeményező tulajdonostársnak a használati megosztásról szóló ajánlatot vagy tervezett megállapodást írásban, igazolt módon kell közölnie a tulajdonostársakkal. Az ajánlat vagy a tervezett megállapodás elfogadására biztosított határidő nem lehet kevesebb 30 napnál.

(6)[38](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot38) A használati megosztásról szóló megállapodást egységes okiratba kell foglalni. A megállapodást legalább azoknak a tulajdonostársaknak alá kell írnia, akik az (1) bekezdés szerinti döntést jóváhagyták, ide nem értve azt a tulajdonostársat, akinek esetében a használati megosztáshoz való hozzájárulást – a (3) bekezdésben foglaltak alapján, az ott meghatározott valamely körülmény miatt – megadottnak kell tekinteni. A használati megosztásról szóló megállapodás valamennyi tulajdonostársra kiterjed.

(7) A (6) bekezdésben meghatározott egységes okiratnak minősül az is, ha a használati megállapodás több példányban készül és az egyes példányokat a (6) bekezdésben meghatározott tulajdonostársak (e fejezetben a továbbiakban: a használati megállapodásban részes tulajdonostársak) külön-külön írják alá.

(8) A használati megosztásról szóló megállapodás – a (10) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a (9) bekezdésben meghatározott módon elkészített, a használati rendet ábrázoló térképi kimutatással együtt érvényes, az a megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi.

(9) A használati megosztásról szóló megállapodásban részes tulajdonostársaknak az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból szolgáltatott – 30 napnál nem régebbi – hiteles szemle másolaton egyértelmű jelzéssel, a használati megosztásról szóló megállapodásnak megfelelően, azzal azonosítható módon ábrázolni kell az egyes tulajdonostársak részére kijelölt területet. A térképi kimutatást a használati megállapodásban részes tulajdonostársaknak alá kell írni.

(10) Nem kell térképi kimutatást készíteni, ha a használati megosztásról szóló megállapodás alapján

*a)* egy tulajdonostárs használja a föld teljes területét, vagy

*b)* a tulajdonostársak elkülönült használata a földnek az ingatlan-nyilvántartási térképen azonosítható alrészlete teljes területére vonatkozik.

(11) A használati megosztásról szóló megállapodást a tulajdonostárs az (1)–(9) bekezdésben foglaltak megsértése esetén a bíróság előtt megtámadhatja.

(12)[39](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot39) A használati megosztásról szóló megállapodás létrehozatala vagy módosítása során a tulajdonostárs helyett és nevében a képviselője is eljárhat.

**72. §** (1) Ha a közös tulajdonban álló föld teljes területét vagy annak egy meghatározott részét harmadik személy (e fejezetben a továbbiakban: ajánlattevő) kívánja használatba venni, az erre vonatkozó ajánlatát írásban, igazolt módon közölnie kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett valamennyi tulajdonossal.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, ha az ajánlattevő a földnek csak egy meghatározott részét kívánja használatba venni és tudomással bír a tulajdonostársak között fennálló, a használati megosztásról szóló megállapodás tartalmáról, az ajánlatát elegendő azokkal a tulajdonostársakkal írásban, igazolt módon közölnie, akik a használati megosztásról szóló megállapodás alapján a földnek az ajánlat tartalma szerinti területét használják.

(3) Az (1) bekezdés szerinti ajánlatnak tartalmaznia kell

*a)* az ajánlattevő természetes személy nevét, lakcímét, az ajánlattevő gazdálkodó szervezet megnevezését, székhelyét, telephelyét, fióktelepét, valamint azt az értesítési címet – ha az eltér a lakcímtől, illetve a székhelytől, telephelytől, fiókteleptől – ahova a felhívásra vonatkozó nyilatkozatok visszaküldését kéri,

*b)* a használatba venni kívánt föld azonosító adatait (település, helyrajzi szám),

*c)* a használatba venni kívánt földterület nagyságát és művelési ágát,

*d)* a megkötendő földhasználati szerződés típusát,

*e)* a használatért fizetendő ellenszolgáltatás módját és mértékét, illetve ingyenes használat esetén ennek megjelölését,

*f)* a használat tervezett időtartamát,

*g)* az ajánlat elfogadására megszabott határidőt (az ajánlati kötöttség határidejét), amely nem lehet kevesebb 30 napnál, és

*h)* olyan egyéb körülményeket, információkat, amelyek a jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése, valamint a föld hasznosításának módja szempontjából lényegesek.

(4) Az ajánlat elfogadásáról a tulajdonostársak egy okiratban is nyilatkozhatnak.

(5) Az ajánlatban foglaltakat elfogadottnak kell tekinteni az olyan tulajdonostárs esetében, akinek részére az ajánlat közlése

*a)* a 71. § (3) bekezdés *a)* és *b)* pontjában meghatározottak szerint lehetetlen, illetve meghiúsul, vagy

*b)* eredményes, de a (3) bekezdés *g)* pontja szerinti határidőn belül nem nyilatkozott.

(6) Az ajánlat tartalmának az a tulajdonostársak általi teljes körű elfogadása – figyelemmel a (2) és (5) bekezdésben foglaltakra – minősül elfogadott ajánlatnak, amellyel a használatba adásra vonatkozó földhasználati szerződés az ajánlattevő és a tulajdonostársak között létrejön.

(7) Ha az elfogadott ajánlat a föld egy meghatározott részének a használatba vételére irányul és ezáltal módosul a használati megosztásról szóló megállapodás szerinti használati rend, a tulajdonostársaknak gondoskodni kell a használati megosztásról szóló megállapodás és a térképi kimutatás módosításáról annak érdekében, hogy a tulajdonostársak, valamint az ajánlattevő által használt területek elkülönítésre kerüljenek.

**73. §** (1) Az ajánlat tartalmától eltérő tartalmú elfogadó nyilatkozatokat az ajánlattevő megvizsgálja, és ha a használatba vételi szándéka továbbra is fennáll, az elfogadó nyilatkozatok tartalmától függően módosított ajánlatot köteles közölni. A módosított ajánlat új ajánlatnak minősül, amelynek közlésére és elfogadására a 72. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni akkor is, ha a tulajdonostárs az ajánlatra a megadott határidőn belül úgy nyilatkozik, hogy a használati megosztás alapján a tulajdoni hányadának megfelelő vagy attól eltérő területet maga kívánja használni, illetve annak használatát az ajánlattevőtől eltérő más személynek vagy gazdálkodó szervezetnek kívánja átengedni.

**74. §** (1) A földhasználati szerződést egységes okiratba kell foglalni.

(2) A föld teljes területének használatára vonatkozó földhasználati szerződést valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia, ide nem értve azt a tulajdonostársat, akinek esetében az ajánlatot – a 71. § (3) bekezdésében foglaltak alapján, az ott meghatározott valamely körülmény miatt – elfogadottnak kell tekinteni. A föld teljes területének használatára vonatkozó földhasználati szerződés valamennyi tulajdonostársra kiterjed.

(3) Ha a földhasználati szerződés a föld egy részének használatára jött létre, a szerződést – a (2) bekezdéstől eltérően – azon tulajdonostársnak nem kell aláírnia, aki a használati megosztás alapján a tulajdoni hányadának megfelelő vagy attól eltérő területet maga használja, illetve más földhasználó használja és a földhasználati szerződés megkötése e rendezett földhasználatot nem módosítja.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott egységes okiratba foglalt földhasználati szerződésnek minősül az is, ha a tulajdonostársak és a harmadik személy a föld egészére, illetve annak egy meghatározott területére létrejött földhasználati szerződés tartalmát tulajdonostársanként külön-külön okiratba foglalják, feltéve, hogy azok a jogviszony tartalmában nem térnek el egymástól, az eltérés kizárólag a használatba adó tulajdonostársak személyében és az őket megillető tulajdoni hányadnak megfelelő azon terület tekintetében áll fenn, amelyet a harmadik személy részére használatra átengednek.

(5) Ha a 72. §-ban foglaltak alkalmazása során a tulajdonostársak és a harmadik személy között haszonbérleti szerződés jött létre, a szerződésben részes tulajdonostársaknak döntést kell hozniuk arról, hogy melyik tulajdonostárs küldi meg a Földforgalmi törvény 49. §-a szerint a haszonbérleti szerződést a jegyző részére.

(6) Ha a földhasználati szerződés a föld egy meghatározott részének használatára jött létre, a szerződés a 71. § szerinti és a 72. § (7) bekezdésének megfelelően módosított térképi kimutatással együtt érvényes, az a szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

(7) Az ellenszolgáltatás fejében létrejött földhasználati szerződés esetében az ellenszolgáltatás a 71. § (3) bekezdésében meghatározott tulajdonostársakat is megilleti a tulajdoni hányaduk arányában. Ez esetben a használónak az ellenszolgáltatás megfelelő értékét készpénzben bírósági vagy közjegyzői letétbe kell helyeznie. A letét költségeit a letétbe helyezett ellenszolgáltatás összegéből kell fedezni.

**75. §** A földhasználati szerződést a tulajdonostárs a 72–74. §-ban foglaltak megsértése esetén a bíróság előtt megtámadhatja.

**76. §** (1) Az a tulajdonostárs, aki a használati megosztásról szóló megállapodás szerint a földet vagy annak egy meghatározott részét használja, köteles a föld használatát a 95. §-ban foglaltaknak megfelelően bejelenteni a földhasználati nyilvántartásba.

(2) Ha az ingatlanügyi hatóság a földhasználati nyilvántartás adatai alapján megállapítja, hogy a földhasználati nyilvántartásban a közös tulajdonban álló földre 60 napot meghaladóan nincs bejegyzett földhasználó, a jogkövetkezményekre való tájékoztatás mellett, 30 napos határidő kitűzésével felszólítja a tulajdonostársakat a használati megosztásról szóló megállapodás megkötésére és az annak megfelelő földhasználatnak a földhasználati nyilvántartásba való bejelentésére.

(3) Ha a (2) bekezdésben meghatározott felszólítás nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság a (2) bekezdésben meghatározott határidő lejártát követő 8 napon belül a tulajdonostársak egyidejű tájékoztatása mellett értesíti a Kamara területi szervét.

(4) A Kamara területi szerve az ingatlanügyi hatóság értesítésétől számított 60 napon belül az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint, a tulajdonostársak költségére, sorsolás útján állapítja meg a közös tulajdonban álló föld használati rendjét. Ez esetben a sorsolás eredményéről szóló jegyzőkönyv helyettesíti a tulajdonostársaknak a használati megosztásról szóló megállapodását. A jegyzőkönyvhöz a sorsolás eredményét tükröző térképi kimutatást a Kamara területi szerve készíti el.

(5) A sorsolás útján megállapított használati rend 5 évig hatályos, kivéve, ha a tulajdonostársak a sorsolást követően a használati megosztásról megállapodnak, és az annak megfelelő földhasználat a földhasználati nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Ez esetben a sorsolás útján megállapított használati rend hatályát veszti.

(6) Ha a sorsolás a föld egészére kerül lefolytatásra, a használati rend valamennyi tulajdonostársra kiterjed. Ha a sorsolás a földnek a földhasználati nyilvántartásba be nem jegyzett területrészére kerül lefolytatásra, a használati rend nem terjed ki arra a tulajdonostársra, aki a földnek a földhasználati nyilvántartásba bejegyzett területrészét maga használja vagy földhasználati szerződés alapján a használatot harmadik személy részére átengedte.

(7) A sorsolás megtartásával szemben jogorvoslatnak helye nincs. A sorsolás útján megállapított használati rend ellen a sorsolás napját követő 8 napon belül bármelyik tulajdonostárs kifogást nyújthat be, a sorsolásra vonatkozó eljárási szabályok megsértése esetén. A kifogást a Kamara területi szervéhez kell benyújtani, a Kamarának címezve. A Kamara a kifogásról – a kifogás beérkezésétől számított – 15 napon belül dönt. Ha a Kamara a kifogásnak helyt ad, a területi szervet új sorsolás megtartására kötelezi, egyúttal kitűzi az új sorsolás napját. A Kamara a kifogást elutasítja, ha azt megalapozatlannak tartja.

(8)[40](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=165413.338633" \l "foot40) Ha a (3) bekezdésben foglalt értesítést követő 60 napon belül a közös tulajdonban álló földre vagy annak egy meghatározott részére földhasználati bejelentés kerül az ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra, erről az ingatlanügyi hatóság haladéktalanul értesíti a Kamara területi szervét. Ez esetben a földhasználati bejelentés elbírálásáig a Kamara területi szervének a sorsolás megtartására irányuló eljárását fel kell függesztenie. Az ingatlanügyi hatóság a földhasználati bejelentés elbírálásáról szóló jogerős döntését az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint közli a Kamara területi szervével. A Kamara területi szerve a földhasználati bejelentés elbírálásáról szóló jogerős döntés tartalmától függően az eljárást megszünteti vagy folytatja.