



MFTTT 30. VÁNDORGYŰLÉS

2015. július 2-4.

**A részarány földkiadás során keletkezett
osztatlan közös tulajdon megszüntetésének tapasztalatai**



Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetése projekt I. ütemét jellemző adatok

– 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet I. fejezet szerinti földrészletek száma:	7890
– 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet II. fejezet szerinti földrészletek száma:	58
– Megosztással érintett KIINDULÓ FÖLDRÉSZLETEK SZÁMA ÖSSZESEN:	7948
– Egy kiinduló földrészletre vetítve a kérelmezők átlagos száma:	4
– Egy kiinduló földrészletre vetítve részarány tulajdonosok átlagos száma:	17
– 1 kérelmezős kiinduló földrészletek száma:	2466

- **A járási hivatalok értesítése a jogi szolgáltató és a földmérő személyéről:
Elektronikus levélben megtörtént: 2015.05.06.**
- **Postai és hirdetményi úton történő értesítések:**
Járási hivatalok a földrészlet megosztásának megkezdéséről, a nyertes jogi szolgáltatóról és földmérőről és a további értesítések módjáról az értesítések időpontjait és dokumentumait megküldték az NKP Kft. részére.



Időközben 1/1 tulajdonú hányadúvá vált földrészletek földmérési feladatai

- A megosztási eljárásba bevonandó **földrészletekről a járási hivatal az NKP Kft. részére a jogi szolgáltató és a földmérő kiválasztásához adatot szolgáltatott, amely időpontot követően értelmezhető az időközben 1/1 tulajdoni hányad kialakulása.**
- **Az I. ütem kiinduló földrészletei közül néhány esetben időközben egy-egy földrészlet 1/1 tulajdoni hányadúvá vált ebben az esetben is a földmérő vállalkozóknak el kell végezni az alábbi feladatokat:**
 - **keretmérés,**
 - **eltérés esetén a művelési ág változás** előírások szerinti munkarészeinek elkészítése,
 - **a földrészlet összes határpontjának kitűzése** a műszaki leírás szerinti munkarészek elkészítésével,
 - **a tulajdonos műszaki leírás szerinti értesítése a kitűzésről és bemutatásról,**
 - **a kitűzött határpontok bemutatása tulajdonos részére.**
- **A járási hivatalok a fenti elvégzendő feladatokra tekintettel az időközben 1/1 tulajdoni hányadúvá vált földrészletekre is szolgáltatnak adatot.**



A megosztási eljárás végrehajtásával kapcsolatban felmerült kérdések és állásfoglalások

IRATMINTÁKKAL KAPCSOLATOS KÉRDÉS

A 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet előírásai szerint elkészített iratminták tartalmával összefüggésben az alábbi kérdés merültek fel:

„Az egyezségi meghívóban szerepeltetett adatközlések egy része aligha teljesíthető az osztásirány határozat megszületése előtt, az alábbiakat az első egyezségi tárgyalás előtt nem lehet megállapítani:

- 1. osztásirány határozat hiányában az eljárás hatálya alól kiveendő és továbbra is közös tulajdonban maradó területeket [Korm. rend. 15. § (5) bek. e) pont];*
- 2. a kiosztási sorrend ismeretének hiányában nem határozható meg pontosan*
 - 2.1. a tervezett új szántóföldi műveleti út tervezett helye, valamint ennek aranykorona-változási vonzata, lehetősége [Korm. rend. 15. 0 (5) bek. f) pont];*
 - 2.2. a területi minimumot el nem érő kérelmezők személye [Korm. rend. 15. § (5) bek. f) pont].”*



IRATMINTÁKKAL KAPCSOLATOS ÁLLÁSFOGLALÁS

- **A földmérő vállalkozókkal kötött vállalkozási szerződés 1. pontja szerint:**
„A feladat magába foglalja a Vállalkozó által elvégzendő alábbi munkafázisokat:
 - keretmérés,
 - egyeztetés, az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal közlekedési felügyelőségével az utak kialakításáról, valamint az önkormányzattal belterületi megosztás esetén, a helyi építési szabályzat előírásainak követelményeiről,
 - **az egyezségi meghívó kiküldését megelőzően a földhivatallal, a jogi szolgáltatóval együttműködve tervezett megosztási változatok elkészítése (megosztási térképvázlat), figyelemmel különösen a 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 15. § (5) e), f) és (6) e), f) bekezdéseire,**”
- A vállalkozási szerződés 5.9. pontja alapján:
„A Vállalkozó az első egyezségi tárgyaláson – a jogi szolgáltató által értesített időpontban – köteles részt venni a 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti egyeztetések meglétével, valamint a Földhivatallal előzetesen egyeztetett módon a tervezett megosztás kiindulási helyének és irányának javaslatával.”
- **Az első egyezségi tárgyalás kiküldésekor tehát rendelkezésre kell, hogy álljanak a 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) fent hivatkozott pontjai szerinti adatok, tekintettel a földmérő vállalkozónak a vállalkozási szerződésben foglalt kötelezettségeire.**
- Az első egyezségi meghívóban (a dokumentum első oldalán) hivatkozni kell arra, hogy a meghívóhoz csatolásra került a kormányrendelet 15. § (5) bek. szerinti ismertető.
- **Az első egyezségi meghívóban ismertetni kell a kormányrendeletben meghatározottakat, e nélkül a meghívó nem küldhető ki.**



EGYEZTETÉSEKKEL KAPCSOLATOS KÉRDÉS

(EGYEZTETÉS A KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁGI HATÁSKÖRBEN ELJÁRÓ KORMÁNYHIVATALLAL ÉS ÖNKORMÁNYZATOKKAL)

A jogi szolgáltató a következő kérdéssel fordult hozzánk: „az MTR-ben meghatározott földmérői feladatok teljesítésének esedékessége, határideje nincsen maradéktalanul összhangban a 374/2014. (XII.31.) Korm. rendeletben (R.) meghatározott teljesítésre vonatkozó szabályokkal.”

- „Az MHI határozatban kell rendelkezni arról, hogy egyáltalán szükségesek-e a tárgyi földmérői egyeztetések. Ha a földmérő az egyeztetéseket az MTR-ben meghatározott határidőben elvégzi, azzal a R. 11. § (4) bek. szerinti földhivatali feladat kiüresedik.”

R. 11. § (4) bek. „... A megosztás kiindulási helyét és irányát megállapító határozatban rendelkezni kell az új szántóföldi műveleti út helyzetének kialakításával kapcsolatban szükség esetén a helyi önkormányzattal és az illetékes közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatallal történő egyeztetés szükségességéről.”

- A jogi szolgáltató módosítási javaslata: Az MTR rendszerben a földmérői egyeztetési kötelezettség teljesítésének időpontja az MHI határozat meghozatalát követően kerülne meghatározásra, azt követően, hogy a földhivatal az MHI határozatában döntött az egyeztetések indokoltságát illetően.



EGYEZTETÉSEKEL KAPCSOLATOS ÁLLÁSFOGLALÁS

(EGYEZTETÉS A KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁGI HATÁSKÖRBE ELJÁRÓ KORMÁNYHIVATALLAL ÉS ÖNKORMÁNYZATOKKAL)

Az MTR egy nyilvántartó rendszer, amely összhangban van a 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet (továbbiakban: kormányrendelet) szabályaival és követi az abban meghatározott folyamatokat és határidőket.

- **A földmérő vállalkozó kötelessége az egyezségi meghívó kiküldését megelőzően együttműködni a jogi szolgáltatóval és egyeztetést folytatni a közlekedési hatósággal, belterületi megosztás esetén az önkormányzatokkal, valamint a földhivatallal a tervezett megosztás vázlatának elkészítése céljából.**
- **A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése során is az érintett földrészek megosztásakor, ha a megosztással új útterület jön létre és olyan földrészlet kialakítására irányul, amelynek kivett megnevezése út, akkor a tervezett megosztási eljárásban a közlekedésbiztonsági és útügyi érdekek érvényre juttatását biztosítani kell (pl.: szántóföldi műveleti út ne csatlakozzon közvetlenül közúttal).
Belterületi megosztás esetén a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfeleltetést kell biztosítani.**
- **Az előkészítés célja az, hogy mind az egyezségi tárgyaláson résztvevők, mind a járási hivatal a szükséges szakvélemények birtokában tudjon döntést hozni.**
Ezzel az előkészítő munkával biztosítjuk a szakkérdések tekintetében a járási hivatal osztásirány határozatának szakszerűségét.
- **Az MTR rendszerrel kapcsolatos módosítási javaslatuk ellentétes a kormányrendelettel és a szakmai elvárásokkal, számunkra nem értelmezhető.**



Részarány-tulajdon önálló földrészletben történő kiadásával kapcsolatban felmerült kérdések és válaszok:

- **Kérdés:** „A földrészletek bemutatása, kitűzése, valamint a megosztáshoz szükséges munkarészek elkészítése mikor történjen?”

Válasz: A 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet összhangban van a 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelettel. A kitűzés és bemutatás szabályainak értelmezésekor mindkét kormányrendelet alkalmazásakor szükséges figyelembe venni a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény 9/C. § (8) bekezdésében előírtakat, amely szerint „Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, illetve a (7) bekezdés szerinti (földkiadási) határozat jogerőssé válását követően gondoskodni kell a keletkező új földrészletek kitűzéséről, és azok helyszíni birtokbaadásáról. A birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell készíteni.” Az idézett jogszabály 2012. január 01-től hatályos.

- **Kérdés:** „Valamennyi – így a megosztásra nem kerülő – földrészletnél, vagy csak a megosztással érintett földrészleteknél kell-e elvégezni a bemutatást és a kitűzést?”

Válasz: Mind a megosztásra nem kerülő, mind a megosztással érintett földrészletek esetében szükséges elvégezni a kitűzés és bemutatás munkafázist.

- **Kérdés:** „Amennyiben sorsolással nem érintett a földrészlet, akkor a bemutatása és kitűzése is szükséges, arra vonatkozóan milyen tartalmú munkarész készítése szükséges?”

Válasz: A részarány-tulajdon önálló földrészletben történő kiadás esetén, amennyiben nem történt egyezség illetve sorsolás továbbra is osztatlan közös tulajdon áll fenn. Ebben az esetben magát az önálló földrészletet szükséges kitűzni, és a részarány tulajdonosok számára bemutatni. A munkarészek elkészítése a jogszabályban és a műszaki leírásban meghatározott módon szükséges.



A megosztási eljárás végrehajtásával kapcsolatos iratminták

- A megosztási eljárás végrehajtásához egységes iratminták kerültek kidolgozásra, amelyek a földmérők és a jogi szolgáltatók részére letölthetők az MTR rendszerből. Az iratminták a járási hivatalok részére elektronikus levében kerülnek megküldésre.
- A gyakorlati tapasztalatok alapján az esetleges módosítások folyamatosan nyomon követhetők és a módosított iratminták szintén letölthetőek az MTR rendszerből. Természetesen az esetlegesen módosított (minimális mértékű pontosítás) iratminta alkalmazása a még meg nem indított ügyek vonatkozásában értendő.
- A megosztási eljáráshoz az alábbi iratminták kerültek kidolgozásra:
 - **Meghívó az első egyezségi tárgyalásra, amelynek melléklete a 374/2014. (XII.31.) Korm. Rendelet 15. § (5) bekezdés szerinti „Tájékoztató az első egyezségi tárgyalás résztvevői részére”**
 - **Egy kérelmező esetén meghívó az egyezségi tárgyalásra, mellékelve a Tájékoztató,**



- **Egyezségi megállapodás tulajdonostársak között a teljes körű egyezség kötésére,**
- **Meghatalmazás,**
- **Hozzájárulás a személyes adatok kezeléséhez,**
- **Nyilatkozat a kérelem fenntartásáról,**
- **Nyilatkozat uniós állami támogatás visszatéríttetésére vonatkozó eljárás fennállásával kapcsolatban,**
- **Egyezségi megállapodás kérelmezők között a kiosztási sorrendre,**
- **Meghívó a második egyezségi tárgyalásra, valamint az egyezség elmaradása esetén sorsolási eljárásra,**
- **Hirdetmény a jogi szolgáltató részéről az eredeti földrészlet összes tulajdonosának megadásával a **kitűzés helyszínéről a bemutatás időpontjáról** a 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet 22. § (2) bekezdése alapján.**



A Kormányhivatalokkal kötött Együttműködési megállapodás szakmai vonatkozású tartalma

- A Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése előírja, hogy az NKP Kft. feladata „**együttműködési megállapodás megkötése az érintett kormányhivatalokkal**”
- Az együttműködési megállapodások azokat a **helyzeteket szabályozzák, amelyeket jogszabály nem rendez, vagy amelyeket rendez ugyan, de a feladatok lehető legrövidebb időn belüli ellátásához szükségesek, amelyek:**
 - A Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés b), c, f) és g), pontjában szereplő **„soron kívüli” eljárési időtartam meghatározása:**
 - szükség esetén a **felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba** kijavítására irányuló eljárás, az ingatlan-nyilvántartásban történő soron kívüli átvezetésére irányuló eljárás,
 - eltérés estén a **földminősítési** eljárást, az ingatlan-nyilvántartásban történő soron kívüli átvezetésére irányuló eljárás,
 - **változási munkarészek soron kívüli vizsgálatára, záradékolására** irányuló eljárás,
 - a **földrészlet adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények** vonatkozásában a **változásátvezetési eljárás,**



- A megosztási eljárásban a **járási hivatal határozatainak meghozatala,**
- Az **ingatlan-nyilvántartási adatoknak és a földmérési munkarészeknek** a Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés fa) alpontja szerinti **szolgáltatása a nyertes földmérő részére,**
- A **jogi szolgáltató részére** a Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés fa) – fb) alpontjai szerinti adatszolgáltatás úgy történik, hogy az fa) alpont szerinti **ingatlan-nyilvántartási adatok földmérési földkönyv formájában történő szolgáltatása,**
- A földmérő által leadott munkarészeket a járási hivatal soron kívül megvizsgálja,
- A megosztás kiindulási helyét és irányát megállapító határozat jogerőre emelkedéséről, illetve az egyezség, vagy teljes körű egyezség befogadó nyilatkozatáról a járási hivatal elektronikus levélben értesíti a jogi szolgáltatót, a földmérőt és az NKP Nonprofit Kft-t,



- A földmérő által **leadott munkarészek átvételre alkalmatlanságáról** a javításra visszaadással egy időben **a járási hivatal elektronikus levélben értesíti az NKP Kft-t.**
- A **kormányhivatal a saját honlapján közzé teszi a jogi szolgáltató**, a Korm. rendelet 17. § (6) bekezdése szerinti **sorsolásra vonatkozó tájékoztatóját**,
- A **járási hivatal a sorsolási jegyzőkönyvet**, a sorsolás lefolytatása elleni kifogás benyújtására nyitva álló határidő eredménytelen leteltét követően, vagy a benyújtott kifogás jogerős lezárultát követően **záradékolja és a jogi szolgáltatót azonnal értesíti**,
- **Járási hivatal részéről a pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolások kiadása.**



Ingyatlan-nyilvántartási bejegyzés közzétételével kapcsolatos feladatok

- Közzételési kötelezettség a kérelmezők részére**

A jogi szolgáltatónak **valamennyi kérelmező felé fennáll** a 374/2014. (XII.31.) Korm. rendelet **23. § (4)** bekezdésében szabályozott **ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről szóló határozat és változási vázrajz közzétételének kötelezettsége** (függetlenül attól, hogy a megosztási eljárás során létrejött-e egyezség vagy sem).

- Közzételési kötelezettség dokumentálásának módja**

Jogi szolgáltató közzételési kötelezettsége teljesítéséről az alábbi nyilatkozatot küldi a járási hivatalnak, amely alapján kerül kiállításra a pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolás.

Nyilatkozat

„A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendeletben foglalt jogi szolgáltatói munkák elvégzésére a ... Megyei Kormányhivatal ... Járási Hivatal Földhivatali Osztálya illetékességi területén” tárgyú eljárásban a 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendeletben 23. § (4) bekezdése szerinti jogi szolgáltatói közzételési kötelezettség teljesítése az alábbi felsorolt újonnan keletkező földrészletekre, a megadott időpontokban megtörtént.

Járas	Település	Hrsz	kérelmezők száma	új hrsz-ek	átvétel/ közzététel időpontja
Vasvári	ACSÁD	091/4	6	091/1	2014.10.08
Vasvári	ACSÁD	091/4	6	091/2	2014.10.18
Celldömölki	BALOGUNYOM	09/6	9	09/1	2014.09.08

....., 2015.

.....**Ügyvédi Iroda**

Dr.

ügyvéd



Pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolások a járási hivatal részéről:

1. földmérők részére:

- a. Igazolom az alábbiakban felsorolt helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészletekre a **keretmérés megfelelőségét és a megosztás kiindulási helyét és irányát megállapító jogerős határozatok meglétét.**
- b. Igazolom, hogy az alábbiakban felsorolt helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészletekhez kapcsolva a megosztással kialakított összes új földrészlet ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént, azaz az eljárásban a földmérési feladatok maradéktalanul teljesítésre kerültek.
- c. Igazolom, hogy az alábbiakban felsorolt helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészlethez kapcsolva a megosztással kialakított összes új földrészlet tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént, művelési ág változás nem volt, azaz az eljárásban a földmérési feladatok maradéktalanul teljesítésre kerültek.
- d. Igazolom, hogy az alábbiakban felsorolt helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészlethez kapcsolva a megosztással kialakított összes új földrészlet tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a művelési ág változás külön eljárásban átvezetésre került az ingatlan-nyilvántartásban, azaz az eljárásban a földmérési feladatok maradéktalanul teljesítésre kerültek.
- e. Igazolom, hogy az alábbi helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészletek vonatkozásában az eljárás a jelzett határozatnak/végzésnek megfelelően jogerősen véget ért. Az eljárásban a földmérési feladatok maradéktalanul teljesítésre kerültek.



Pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolások a járási hivatal részéről:

2. jogi szolgáltók részére:

- a. Igazolom az alábbiakban felsorolt helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészletre az **egyezségi okiratokról** a járási hivatal **kiállította a befogadó nyilatkozatot**.
- b. Igazolom az alábbiakban felsorolt helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészletek vonatkozásában a Járási Földhivatal **záradékolta a sorsolási jegyzőkönyvet**.
- c. Igazolom, hogy az alábbi helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészletek vonatkozásában **az eljárás a jelzett határozatnak/végzésnek megfelelően jogerősen véget ért. Az eljárásban a jogi szolgáltatói feladatok maradéktalanul teljesítésre kerültek**.
- d. Az alábbiakban felsorolt helyrajzi számmal azonosított kiinduló földrészletek vonatkozásában igazolom, hogy a járási hivatal a kiosztást követő **ingatlan-nyilvántartási bejegyzést elvégezte, a határozatok kézbesítése megtörtént, azaz az eljárásban a jogi szolgáltatói feladatok maradéktalanul teljesítésre kerültek**.

A **jogi szolgáltató** a fenti pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolás kiállítását megelőzően **nyilatkozik** a járási hivatal felé, hogy a **közlési kötelezettségének eleget tett** [Korm. rendelet 23. § (4)].

A pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolások iratmintái a járási hivatalok részére elektronikus levélben kerülnek megküldésre.

Azoknak a földrészleteknek a listája amelyekre a pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolás kiállítható az MTR-ből is lekérdezhető.



Köszönöm a figyelmet!