

**A jogi szolgáltató tapasztalatai az osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó projekt végrehajtása során**  
**Dr. Hartai Győző**

A részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonú termőföldterületek megszüntetésével kapcsolatos eljárások felgyorsítása érdekében Magyarország Kormánya a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvényben meghatározott feladatkörében megalkotta a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 405/2012. (XII. 28.) Kormányrendeletet (a továbbiakban: Kormányrendelet).

Az önálló ingatlanok kialakítása iránti kérelmeket az Fkbt. 12/F.§ (1) bekezdés rendelkezése alapján a résztulajdonosoknak 2012. június 1. napjáig kellett benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz. A határidőig beadott kérelmekkel kapcsolatos megosztási költségeket az Állam viseli, és az ingatlanügyi hatóságon keresztül gondoskodik a megosztás gyakorlati lebonyolításáról, és az önálló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

A jogalkotó a kormányrendelet megalkotása során kiemelt jelentőséget szánt ebben a komplex feladatban a jogi szolgáltatónak. Ennek megfelelően a Kormányrendelet 4.§ (4) bekezdése alapján jogi szolgáltatói feladatnak, jogi szolgáltatási tevékenységnek minősülnek az alábbi részfeladatok:

1. egyezség létrehozásának előkészítése,
2. egyezségi okirat szerkesztése,
3. a Kormányrendelet 20-21. §okban meghatározott egyezség esetén a jogi képviselő ellátása az ingatlan-nyilvántartási eljárásban,
4. a sorsolás megszervezésével, lebonyolításával kapcsolatos adminisztratív feladatok ellátása,
5. jogi közreműködés a sorsolási bizottság munkájában.

A jogi szolgáltatói feladat az itt felsoroltakon túlmenően lényegesen összetettebb, mint az a kormányrendeletből első olvasásra látszik. a klasszikus jogi tevékenységen túlmenően a jogi szolgáltatónak szoros kapcsolatot kell tartania a kérelmezőkkel, kvázi mediátori feladatot kell ellátnia egyrészt annak érdekében, hogy minél több egyezséget hozzon létre, másrészt a munka lehető leghatékonyabb és leggyorsabb elvégzésre érdekében. A kérelmezők száma és változatossága folytán e feladatra csak olyan jogi szolgáltató való, aki megfelelően rugalmas és a kérelmezők igényének változásaira is fel van készülve...

Mindezen felül – és talán ez a legfontosabb – igen szorosan együtt kell működnie a földhivatallal és a földmérő vállalkozóval. Számos adatot, információt kell egymással rendszeresen közölni, mind az egyezségek, mind a sorsolások során együttesen kell fellépniük úgy, hogy a kérelmezőnek csupán annyi legyen a dolga, hogy megegyezzen vagy a sorsolási eredményről tájékoztatást kapjon.

Pár szóval a konkrét eljárásról.

1. osztásirány- határozat – ennek a jogi szolgáltatóhoz történő eljuttatását követően értesítőt kell kiküldeni, amelyben az eljárás részletes leírása van, illetve a lehetőség egyezségkötésre, egyben egy magyarázat, hogy sokkal jobban jár a kérelmező, ha egyezséget köt, mintha a szerencsére, a sorsolásra bízta a földterületének megosztását.

(Rendelet 12§ (6) A jogi szolgáltató a sorsolás helyszínéről és időpontjáról a sorsolás napját megelőzően legalább 30 nappal korábban értesíti a kérelmezőket, a földhivatalt, a jegyzőt és a földmérőt

Az előadás „tapasztalatok” részénél erről kicsit részletesebben fogok beszélni.

2. az értesítő kiküldését követően a kérelmező vagy megfogadja az értesítőben foglaltakat és egyezséget köt, vagy megvárja a sorsolási időpontot és annak eredményét.
3. egyezség esetén azt a jogi szolgáltató megfelelő formába önti (ezt a formát a kérelmező előre láthatja, mert vagy az értesítő mellékletét képezi vagy pedig egy web-oldalról töltheti azt le) és benyújtja a földhivatalhoz
4. sorsolás: a kormányrendelet alapján a sorsolást a jogi szolgáltató szervezi meg. Ez a gyakorlatban a helyiségtől kezdve a sorsolási bizottság tagjainak értesítését, a jegyzőkönyv vezetését az esetleges sorsolási egyezségek lemenedzselését, végül pedig a tényleges sorsolást jelenti.

A sorsolási jegyzőkönyv vezetéséhez és az eljárás gyorsításához nélkülözhetetlen az adatok minél korábban történő megszerzése, melyhez eddig a földhivatalok erejükhöz és kapacitásukhoz mérten a lehető legjobban hozzájárultak.

**Konkrét sorsolási szituáció:** a sorsolást megelőzően a kérelmezők egyezséggel érkeztek; a jogi szolgáltató megállapította, hogy az egyezség sem alakilag (nincsen közokiratba foglalva vagy ügyvéd által ellenjegyezve), sem pedig tartalmilag nem megfelelő (ellentmondásokat tartalmazott). Az eljáró jogi szolgáltató erről a kérelmezőt a sorsolást megelőzően tájékoztatta. A sorsoláson a kérelmező rossz meghatalmazással érkezett, ugyanis elírták azon a helyrajzi számot. A nem megfelelő helyrajzi számot tartalmazó meghatalmazást jogszerűen nem fogadhatta el a sorsolási bizottság, már csak arra való tekintettel sem, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás az okirati elv alapján áll, és abban az esetben, ha a helyrajzi számot kellene módosítani, az Inytv. szerint hiánypótlási felhívás kibocsátásának sem lenne helye. A sorsolás során derült ki az is, hogy az egyik kérelmező, tulajdonos halála miatt még nincs jogerős hagyatékátadó végzés se, így sorsolási egyezséget sem tudtak a megjelentek kötni. Ezt követően rendben lezajlott a sorsolás, kifogás határidőn belül (ami egyébként az Fkbt 9/C§ (3) szerint 48 óra) nem érkezett. A kérelmezők közül azonban az, aki az egyezséget hozta, panasszal élt – bár erre jogi lehetősége már nem volt. Panaszának lényege az volt, hogy nem a neki megfelelő ingatlanrészt kapta a sorsolás alkalmával. Bár nem teljesen jogszerű, de az ügyfél érdekét szem előtt tartva a földhivatal és a jogi szolgáltató felajánlotta annak a lehetőségét, hogy a kérelmező az összes tulajdonossal teljeskörű egyezséget kössön, bár erre csak a sorsolást megelőző 5. napig van lehetőség (remélem, ez majd kikerül a rendelet szövegéből...). Ezt követően döbönt rá a kérelmező arra, hogy több, mint 40 tulajdonosa van az ingatlandnak, így felhagyott az egyezség megszervezésével és elfogadta a sorsolás eredményét.-)

**Másik** – ennél rövidebb – konkrét szituáció: A kérelmezők száma 5 vagy 6, pontosan nem emlékszem, a lényeg, hogy két családról van szó. a két család feje hosszú évek óta haragban van egymással. A sorsoláson a megnyitástól kezdve folyamatosan ócsárolták egymást, majdnem tettelegességig fajult a dolog. Természetesen még meg sem kezdődött a sorsolás, máris gond volt, hogy ki melyik területet fogja kapni. a sorsolási bizottság hathatós közreműködésének eredménye képen – 40 perccel később ugyan, de – sorsolási egyezséggel zárult a dolog, tehát megegyeztek a felek. A teremből történő távozáskor, igaz, hogy más témában ugyan, de még erősen hallhatóan újra elkezdték egymás ócsárolását. De legalább a sorsolás egyezséggel és rendben lezajlott.! -))

**Harmadik:** Sorsoláson a kérelmezők azon vitáztak, hogy kihez ne kerüljön a területnek az a része, ahol eső után megáll a víz\_a felkészült kérelmezők.

**Negyedik:** A konstruktív hölgy\_: neki mindegy, de nem lehet egyezség, mert nem szereti a többi tulajdonostársat. Megjegyzendő, hogy rajta kívül még kb 8-an voltak és egyezségben voltak, de ezt a hölgy megakadályozta. Sorsolást kellett tartani, ahol mindenki számára kedvezőtlenül zárult a dolog. A hölgyre nézve is

**Ötödik:** sok ilyen volt: a sorsoláson szembesültek a tulajdonosok az osztásirányhatározat „hiányosságaival” Ezt eddig még nem látták. Pl: utak hol vannak, hol nincsenek; nem akkor a terület;

5. a sorsolás befejezését követően a sorsolási jegyzőkönyve a földhivatal záradékkal látja el, majd ezt követően a következő jogi szolgáltatói feladat a kitűzésről, illetve a bemutatásról való értesítés, végül pedig a bejegyző határozatnak a kérelmezővel történő közlése\_ ez utóbbit két módon oldja meg a jogi szolgáltató: 1 postán 2. személyesen. Utóbbira példa: megtagadta az átvételét a sorsoláson korábban részt vevő és azzal megelégedve távozó kérelmező...ennyit a kérelmezők hozzáállásáról...

Nagyon röviden ennyi a feladata a jogi szolgáltatónak, de mint ahogyan az szerintem az eddig elmondottakból is látszik, ez egy igen komplex, a szokásos jogi, ügyvédi feladattól néhány ponton eltérő feladat-csomag.

Tapasztalatok:

1. osztásirány-határozatok tájékoztatása az ügyfelek felé. Bár ez első olvasatra nem érthető, hogy miért érinti a jogi szolgáltatót, de igen gyakran merült fel a panasz a kérelmezők részéről, hogy a már jogerős osztásirány-határozat sérelmes a részükre, ill., hogy az nincsen összhangban a használati viszonyokkal, sokszor a művelési kultúra sajátosságaival, ill. az ésszerű szempontokkal sem. Ha az osztásirány-határozatokról, illetve azok kifogásolásáról szélesebb körben történne tájékoztatás, akkor az osztásirány meghatározásában előbb történne egyeztetés és e tekintetben nem lennének az értesítők kiküldése után, sőt néha a sorsoláson felmerülő problémák.
2. kérelmezői oldalon igen gyakran fordul elő a jogutódlás. Sokszor szembesülünk azzal a helyzettel, hogy a kérelmező néhány hónappal a sorsolás avagy az egyezség megkötése előtt meghal, a hagyatéki eljárás pedig még nem zárult le, így aggálymentesen nem tudjuk megállapítani az örökös személyét. Az a gyakorlat alakult ki, hogy vagy a jogerős hagyatékátadó végzést, vagy a közjegyző által kiállított öröklési bizonyítványt fogadjuk el. Megfontolandó a Rendelet kiegészítése egy olyan rendelkezéssel, hogy a tárgyi eljárásban milyen okiratok alapján szükséges megállapítanunk a jogutódlást
3. Komoly elégedetlenség forrása a kérelmezők között az esetleges passzív (egyezséget nem kötő, a sorsoláson meg nem jelenő) kérelmezők által a kellő gondossággal eljáró, az eljárásban jóhiszeműen és aktívan részt vevő kérelmezőknek okozott joghátrány. Gyakori ugyanis, hogy a sorsoláson megjelenő kérelmezők megállapodásra tudnának jutni a megosztás módja, sorrendje körében (összhangban a helyi használati viszonyokkal is), azonban a távollévő, negligens kérelmező miatt (akit a Rendelet szerint mindenképpen sorsolni kell) a megállapodás szerinti megosztási rend meghiúsul, illetve jelentős részben szerencsefüggővé válik.

4. Egyezségek: az már a nyáron kiderült az avatottabb olvasó és jogértelmező számára, hogy a jelenlegi jogszabályi környezetben enyhén szólva is nehéz lesz egyezségeket kötni. Erről valamennyi jogi szolgáltató tud és ennek ellenére (vagy éppen ezért) mindent megtesznek, hogy nagy számban egyezségek szülessenek. Nézzük a valós problémákat:
- a kérelmező nem akar lemenni a földhivatal illetékességi területére (ebből van a legtöbb) – ez kezelhető a budapesti kollégákkal; ezt azonban a jelenlegi jogszabály nem teszi lehetővé
  - a kérelmező visszavonja a kérelmét (erről őt a jogi szolgáltató külön megnyilatkoztatja)
  - a kérelmező szeretne egyezséget kötni, de nem találja a többi kérelmezőt (itt ami információ a jogi szolgáltató rendelkezésére áll, azt megossza a kérelmezőkkel)
  - a kérelmező jelzi, hogy nem is adott be megosztás iránti kérelmet
  - az egyezésnek jogi akadálya van (halál, adásvétel stb)

Megoldási javaslatok, jövőkép:

Már a tapasztalatok részénél is kitértem néhány helyen arra, hogy miben lehetne a jelen eljárást javítani, gyorsítani, néhol pedig egyszerűbbé tenni, gondolok itt az osztásirány-határozatok megküldésére, vagy a jogutódlások megállapításának alapjára.

Egy konkrét javaslat még: A jogerős osztásirány-határozatokat követően

legyen lehetősége a jogi képviselőnek arra, hogy az ingatlant érintő tényleges földhasználókat megismerje és megkeresse. Itt az adatvédelmi kérdést lehetne rendezni azzal, hogy az ügyvédet ügyis titoktartás köti, tehát amennyiben nem tudja a földhivatal leszűrni a földhasználó adatait a kérdéses ingatlanra, akkor ne legyen gond a minket nem érintő földekkel;

legyen lehetőség a sorsolás időpontja előtt a kérelmezőket kvázi „egyezésre idézni”. Amennyiben a földhasználókkal fel tudjuk venni a kapcsolatot, amely településenként maximum 10-15 fő de lehet még kevesebb. Itt tehát van esély arra, hogy a meghatalmazásokat beszerzik, és egyezséget tudunk kötni.

Ez plusz postaköltséget jelent, de még mindig jobb pár ezer forintot kiadni postára, mint egy teljes napot sorsolni...

Összességben tehát a legfontosabb kérdés az, hogy az eljárásban résztvevő három szereplő (földhivatal – földmérő – jogi szolgáltató) – helyesebben négy (kérelmező) – hogyan tud együttműködni.

Ehhez van szükség a szereplőktől a nagyfokú rugalmasságra és az igények megfelelő gyorsasággal és színvonalon történő kielégítésére.

Budapest, 2014. szeptember 25.