

AGRÁRMINISZTERIUM

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése

dr. Juhász Tibor
helyettes államtitkár



Termőföldek osztatlan közös tulajdonban

2019: 1 millió 60 ezer db földrészlet osztatlan közös tulajdonban

- ⇒ földhasználat gátja
- ⇒ agrárgazdaság finanszírozásának akadálya
- ⇒ tulajdonosok nem tudnak beruházni

Csak a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére (OKTM eljárás) 2012. június 1-ig:

- ⇒ 250 000 db benyújtott kérelem 53 500 db földrészlet megosztására

2015-től a mai napig:

- 48 000 földrészlet kapcsán indult meg az eljárás
 - 39 000 db eljárás már lezárult ⇒ kb. 75%-os készültség
- ⇒ 195 000 tulajdonos részére került kiadásra az önálló földrészlet

Új koncepció, új szabályozás

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének jogszabályi alapját a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény, valamint a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet képezi.

Az átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása érdekében szükséges az osztatlan közös tulajdon felszámolására irányuló intézkedések folytatása, de a folytatáshoz elengedhetetlen volt az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás új alapokra helyezése.

Ezt tükrözi **a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (Fokftv.), amely 2021. január 1-jén lépett hatályba.** A törvényhez kapcsolódó részletszabályokat tartalmazó, **a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet szintén 2021. január 1-jén lépett hatályba, azonban** a járványhelyzet okán a megosztási eljárásokra vonatkozó rendelkezések alkalmazása 2021. május 25-ig felfüggesztésre került.

Az új szabályozás hatálya

- Kiterjed a Földforgalmi törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre.
- Nem terjed ki azokra az ingatlanokra, melyek kivett megnevezésű alrészletet is tartalmaznak. Ez alól kivételt képeznek a kivett utak, árkok, kivett csatorna alrészletek. Szintén nem vonatkoznak a törvény szabályai a tanyaként nyilvántartott területekre, valamint azon zártkerti ingatlanokra, melyek nem minősülnek mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak.

Az új eljárás – az OKTM eljárásoktól eltérően – kiterjed minden osztatlan közös tulajdonban álló földre, függetlenül attól, hogy az milyen jogcímen (pl. öröklés, kárpótlás) jött létre.

Annak érdekében, hogy ne a szűkös kormányhivatali kapacitások határozzák meg az egyidejűleg lefolytatható megosztásokat, az új törvény szerinti folyamatokban **jelentősen csökken az ingatlanügyi hatóságok szerepe.**

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új törvény szerinti módozatai

A törvény és annak végrehajtási rendelete a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének három alapvető metódusát szabályozza bizonyos feltételektől függően:

1. a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztása útján (a megosztás elvégzését informatikai program – az ún. osztóprogram – támogatja)
2. a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan valamely tulajdonostárs általi tulajdonba vétele (bekebelezése) útján
3. a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan Magyar Állam javára történő kisajátítása útján

Megosztás osztóprogrammal

- A megosztást *bármely tulajdonostárs kezdeményezheti.*
- Az eljárás a *tulajdonostársak egyezségén alapul.*
- Az egyezés létrejöttéhez elegendő *a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű (50%+1 szerinti) többsége*, emellé ugyanakkor a kisebbség védelmét szolgáló garanciális szabályok is beépítésre kerültek a jogszabályba.
- Az osztóprogram fejlesztését és üzemeltetését a *Nemzeti Földügyi Központ biztosítja.*
- A tulajdonostársak az osztóprogram alkalmazásával maguk készíthetik el a megállapodásukat ténylegesen tükröző, a megosztás térképi megjelenítését szolgáló elektronikus dokumentumot.
- Az egyezés keretében rendelkezniük kell az új ingatlanok megközelítését szolgáló utak kialakításáról, vagy szolgálmi jogról azon ingatlanok javára, amelyek nincsenek összekötve úttal.
- Az ily módon elkészült térképvázlat *földhivatali záradékolás nélkül kerülhet benyújtásra* az ingatlan-nyilvántartási átvezetés érdekében az ingatlanügyi hatósághoz.
- A megosztás időtartama számottevően lerövidül azáltal, hogy az osztatlan közös tulajdon megszüntetése *nem teljes egészében hatósági eljárás keretében történik.*

A megosztási folyamat lépései

- *A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítása* az érintett földrészlet fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál. A tényfeljegyzésről szóló döntésben kerül sor az osztóprogram használatát biztosító *ügyazonosító kiadására is az eljárást kezdeményező tulajdonostárs részére.*
- Ha a feljegyzést *követő 90 napon belül* nem kerül benyújtásra a tényleges megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránti kérelem, az ügyazonosító automatikusan érvényét veszíti és a tényfeljegyzés törlésre kerül. *A törlést követően újabb kérelem 30 napig nem nyújtható be* az ingatlanügyi hatósághoz.
- Az eljárást kezdeményező tulajdonostárs részéről *a többi tulajdonostárs értesítése*, majd a megosztással kapcsolatos egyezségi döntés kialakítása.
- A kapcsolódó *műszaki dokumentáció tulajdonostársak általi elkészítése az osztóprogram segítségével*, ezt követően az ingatlant érintő jogok, tények jogosultjainak megkeresése.
- Az *egyezségi megállapodás aláírása, ügyvéd általi ellenjegyzése.*
- Végezetül a megosztás ingatlan-nyilvántartási *átvezetésének kezdeményezése* az ingatlanügyi hatóságnál.

Osztóprogram

Az osztóprogram a Nemzeti Földügyi Központ honlapjáról tölthető le. <https://nfk.gov.hu/>



- értékarányos vagy
- területalapú megosztás vagy
- a tulajdonostársak az eredeti tulajdoni hányaduktól eltérő megosztásban is megegyezhetnek

- A programot a megosztást kérelmező a *saját ügyfélkapu azonosítójával, valamint az ingatlanügyi hatóságtól kapott ügyazonosítójával* együtt tudja használni.
- Az osztóprogramban megosztás kizárólag a tényfeljegyzési kérelemmel érintett földrészletre – vagy csere esetén kivételesen – földrészletre irányulhat, *további földrészlet nem vonható be egy adott eljárásba.*

Az osztóprogram által elkészített térképvázlat, illetve területkimutatás az új törvény által szabályozott osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljáráson kívül más ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem használható fel.

Megosztáshoz felhasznált adatok

- Az osztóprogram első belépéskor automatikusan betölti a földrészlet hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait.
- A program a tulajdoni lap adatokat és az ingatlan-nyilvántartási térképi adatokat ellenőrzi, a földrészlet, alrészlet és művelési ág-azonosítók és területek kölcsönös azonosítását, megfeleltetését végzi el. *A megosztandó ingatlant esetlegesen érintő felmérési, térképezési és területszámítási hibák, valamint a művelési ág eltérések javítására a megosztás során a felek erre irányuló akarata esetén sem kerülhet sor.*
- Ha az osztóprogram hibát észlel az adatokban, arról riportot generál, amit a kérelmező 5 napon belül köteles eljuttatni az ingatlanügyi hatósághoz. A hiba hatóság által történő kijavításáig a megosztást nem lehet elvégezni.
- A hatóság a folyamatban lévő megosztás tényét hivatalból törli a kérelem ranghelyének fenntartása mellett és érvényteleníti az ügyazonosítót. A tény ranghelyén feljegyzésre kerül a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása.
- A hatóság elvégzi a javítást, majd visszajegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét az érintett földrészlet tulajdoni lapjára, valamint új ügyazonosítót és hirdetményt ad ki.

Az ingatlanügyi hatóságnak a kérelem benyújtását követően és a tényfeljegyzésről szóló döntés meghozataláig, illetve az ügyazonosító kiadásáig kötelessége ellenőrizni a kérelemmel érintett földrészlet nyilvántartási és térképi adatainak összhangját.

Tulajdonosok felelőssége

A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltérésből eredő következményeket a tulajdonosok viselik.

Indokolt, hogy a tulajdonosok **a kérelem benyújtása előtt gondoskodjanak** a földrészlet természetbeni állapota és ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott adatai összhangjáról.

- Ezt ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező vállalkozó végezheti el, aki akár a teljes folyamat végrehajtásában részt vehet közreműködőként.
- Az osztóprogram lehetőséget biztosít a földmérők által használt ITR programmal készített megosztási munkarészek betöltésére is.
- Az eljárásban nem kötelező, de amennyiben a felek szükségesnek látják, a földmérő vállalkozót a megosztás végeztével a kitűzés végrehajtásával is meg lehet bízni.

Osztóprogrammal előállított dokumentáció

- Az osztóprogram a kiosztás során kialakítandó új földrészeket *egyedi azonosítóval látja el*. Ezen azonosítók alapján fogja majd az ingatlanügyi hatóság megadni a területek önálló helyrajzi számát.
- A program a megosztás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére alkalmas *műszaki dokumentációt állít elő digitális és nyomtatható formában*.
- Az eljárás kezdeményezőjének a műszaki dokumentáció elkészítését és a térképvázlat végleges elfogadását követően *az osztóprogramból kell beküldenie az ingatlanügyi hatóság számára, hivatali kapun keresztül*. A hivatali kapura történő megküldést követően az ügyazonosító automatikusan érvényét veszíti, így az tovább nem használható.

A hatósági eljárás díja

A hatósági eljárásért *15 ezer forintot kell megfizetni földrészletenként igazgatási szolgáltatási díjként*, amely magában foglalja:

- ✓ a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését,
- ✓ az osztóprogram használatát biztosító ügyazonosító kód kiadását,
- ✓ a kormányzati portálon hirdetmény közzétételét és levételét az adott ingatlant érintő megosztásról,
- ✓ az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használó értesítéshez szükséges adatok szolgáltatását a megosztási folyamat megkezdéséről,
- ✓ a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok kiadását,
- ✓ az eljárásban ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő mérnök részvétele esetén a részére adandó adatok szolgáltatását,
- ✓ a megosztással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését,
- ✓ a megosztásra kerülő fölrészletet érintő jogok és tények átjegyzését, valamint
- ✓ a megosztással létrejövő földrészletek megközelítését biztosító szolgálmi jog bejegyzését.

Egyezség – jogok, tények átjegyzése

- A megosztási eljárást kezdeményező tulajdonostárs a megosztási folyamat megkezdéséről *értesíteni köteles a többi tulajdonostársat*, valamint a megosztással érintett terület bejegyzett használóját.
- A megegyezések eredményességét csökkentik azok a jogosultak, akik személye egyértelműen nem beazonosítható, ezért *az egyezség létrejöttéhez elegendő a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű (50%+1 szerinti) többsége*.
- Az egyezség keretein belül gondoskodni kell az ingatlant érintő jogok és tények átjegyzéséről is.
 - tulajdonos kérheti az ingatlanügyi hatóságtól a vázrajz és egyéb adatok kiadását, amely köteles 15 napon belül információt szolgáltatni,
 - ha a hatóságnál nem állnak rendelkezésre a feljegyzéssel kapcsolatos adatok, úgy azokat a jog, illetve tény jogosultjától köteles beszerezni,
 - a jogok és tények tervezett átjegyzését a térképvezárlaton és a területkimutatáson fel kell tüntetni, és jóváhagyás céljából meg kell küldeni valamennyi bejegyzett jog vagy tény jogosultja számára, aki állásfoglalását 15 napon belül köteles megadni,
 - ha a jogosult nem ért egyet, úgy köteles azt megindokolni, valamint egyidejűleg köteles a tulajdonosok számára adatot szolgáltatni a térképvezárlat és területkimutatás elkészítéséhez,
 - *ha a jogosult a határidőt elmulasztja, illetve nem teljesíti az adatszolgáltatási kötelezettségét, akkor azt úgy kell tekinteni, hogy a hozzájárulását megadta.*

Egyezség – ügyvédi közreműködés

- Az érintett tulajdonostárs *az egyezségi döntés meghozatala során képviselő útján is eljárhat*. Ugyanazon képviselő azonban csak egy tulajdonostársat képviselhet.
- Az egyezségi tárgyalás lehet formális tárgyalás, de annak megtartása nem szükséges, mivel az egyezségi okiratot a tulajdonostársak külön-külön is aláírhatják.
- Az egyezség a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többsége esetén érvényes, *de az egyezség az összes tulajdonostársra, így az azzal egyet nem értőkre is kiterjed*.
- Az egyezség létrejötte esetén azt az egyezségi megállapodásban kell rögzíteni, mely egy *ügyvédi ellenjegyzést igényel*.
- Az egyezségi megállapodás *kizárólag az osztóprogram által készített térképvázlat és területkimutatás csatolásával készíthető el érvényesen*.

A megosztás nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földeken fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot, de a szerződő feleknek szükség szerint gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról.

Az eljárás megindítása előtt

- A tulajdonostársaknak javasolt előkészítő lépések megtétele a majdani zökkenőmentes megosztási folyamat lebonyolításához.
- *A folyamathoz igénybe vehetik ügyvéd, földmérő vagy más szakember segítségét.* Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges egyezségi okirat ellenjegyzéséhez jogi képviselő közreműködése kötelező.
- Az eljárás *nem terjed ki* az ingatlan és annak alrészletei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására, ez a tulajdonosok felelőssége.
- Az eljárás megindítását és az osztóprogram használatát megelőzően *célszerű feltárni az ingatlanok természetbeni és ingatlan-nyilvántartási állapota között esetlegesen fennálló eltéréseket*, és szükség esetén a rendezéshez szükséges eljárást lefolytatni.
- Indokolt a megosztást kezdeményezni kívánó tulajdonostárs részéről az eljárás megindítását *megelőzően felmérni, hogy fennáll-e a tulajdonostársak részéről a megosztást támogató többségi akarat.*

Területi minimum

A birtokelaprózódás megakadályozása érdekében a jogszabály területi minimumot állapít meg a megosztások során kialakuló ingatlanokra vonatkozóan:

Az új, kialakuló földrészletek

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén **3000 m²-nél kisebb** ,
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén **10.000 m²-nél kisebb** (1 hektár),
- zártkerti földnek minősülő ingatlan esetében pedig **1500 m²-nél kisebb** területnagyságúak nem lehetnek.

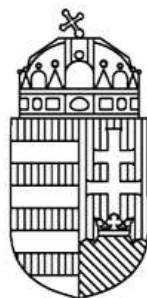
A területi minimumot el nem érő, azaz az önálló ingatlanná nem alakítható tulajdoni hányadoknak a többi tulajdonostárs általi megváltására kerül sor.

Tulajdonszerzés, bekebelezés, kisajátítás

- Az egyezségben *az eredeti tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban is meg lehet állapodni*, vagyis a tulajdonostársak között osztatlan közös tulajdon megszüntetése jogcímén *földszerzésre sor kerülhet a területi minimumot el nem érő tulajdonrészek megváltásán túlmenően is*.

A tulajdonostársak közötti tulajdonszerzés jogcíme minden esetben „*közös tulajdon megszüntetése*”, ezért ebben az esetben elővásárlási jogosultság nem áll fenn, tehát 3. személyek (akik az eredeti, osztatlan közös tulajdonú földrészletben nem tulajdonostársak) a jogügyletbe nem léphetnek be. A tulajdonszerzéshez *nincs szükség a földműves minőségre*.

- A területi minimumot már önmagában el nem érő, osztatlan közös tulajdonban álló földek esetén a megosztás nem lehetséges. Ezen ingatlanok vonatkozásában az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének módja az lehet, ha *azok teljes egészében az egyik tulajdonos tulajdonába kerülnek magához váltás útján (bekebelezés)*.
- A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének megosztás és bekebelezés melletti további módja *a Magyar Állam által történő kisajátítás*.



AGRÁRMINISZTERIUM

Köszönöm a megtisztelő figyelmet!

