

Tájékoztató az osztatlan közös tulajdon megszüntetése projektről

Gudász Zoltán földügyi gazdálkodási referens

AM Földügyi és Térinformatikai Főosztály

A részarány földkiadás során a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonként kapták meg az úgynevezett T Sz különlapokon személyek szerint (részarány-tulajdonosonként), de konkrét helyrajzi számhoz nem kötött tulajdonrészüket, és az egyes tulajdonosok földrészleten (táblán) belüli elhelyezkedéséről maguknak kellett rendelkezniük, illetve intézkedniük, illetve a megosztás és a kitűzés költségeit is maguknak kellett viselniük. Ez azonban sok esetben nem történt meg, mivel a részarány földtulajdonosok jelentős része nem volt érdekelt az önálló ingatlan – nem kevés költséggel járó – kialakításában.

Felismerve azt, hogy az osztatlan közös tulajdon megnehezíti a tulajdonosok földtulajdonnal és földhasználattal kapcsolatos jogainak gyakorlását, a jogalkotó a **földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (Fkbt.)** vonatkozó rendelkezéseinek többszöri módosításával mind anyagi, mind eljárási-jogi tekintetben könnyítette az osztatlan közös tulajdonok (tulajdoni hányadok) önálló ingatlanokká alakítását, és az Fkbt. 2001. évi módosításával az Állam magára vállalta a megosztások teljes költségét. Hosszas előkészítést követően 2005-ben indultak el a megosztási eljárások, amelyeket a földhivatalok folytattak le, de a 2005-2011. években egyre csökkenő mértékű költségvetési forrás miatt az addig benyújtott kérelmeknek mintegy harmada került teljesítésre.

A Kormány az Fkbt. 2012. január 1-től hatályos módosításával úgy döntött, hogy a 2012. június 1-jéig kérelmezett földmegosztás költségét továbbra is az állam viseli, és a **részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetésének részletes szabályairól szóló 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet**tel új feladat végrehajtási struktúra kialakítására került sor.

A Kormány határozott célja volt, hogy a tulajdoni hányadok önálló ingatlaná alakítására irányuló eljárás jogszabályi feltételeinek egyszerűsítésével felgyorsítsa a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetését. ***A 2012. június 1-jei határidőig, a korábban benyújtottakkal együtt mintegy 250 ezer megosztási kérelmet nyújtottak be az ingatlanügyi hatóságokhoz, amelyek kb. 54 ezer db földrészletet érintettek.***

A Kormány döntése alapján 2013-ban Vas megye 3 járásában (Szombathely, Vasvár, Celldömölk), 1894 db földrészlet kapcsán, pilot jelleggel elindult a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése projekt (a továbbiakban: projekt). 2014. év végén a pilot-projekt lezárását követően, annak tapasztalatai alapján a **405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet helyett kiadásra került a 374/2014 (XII. 31.) Korm. rendelet**, valamint szakmai és gazdasági szempontok figyelembe vételével az egész ország területére vonatkozóan elkészült a projekt ütemezése. A 6 ütemet tartalmazó ütemterv alapján a 2015. évben elindított két ütemet követően 2016-2019. között minden évben egy újabb ütem került volna elindításra, így a projekt az eljárások átlagos 1,5 éves időtartamával számolva 2020-ban zárult volna le.

Az előkészítő munkák elvégzését, valamint a földmérő vállalkozások és jogi szolgáltatók kiválasztását követően 2015 májusában országos kiterjesztéssel elindult a projekt **I. üteme**, amelybe minden **megye egy-egy járása** került bevonásra **7948 db földrészletet** érintetően.

Az I. ütemmel párhuzamosan 2015 októberében **8072 db földrészletet** bevonásával, szintén **országos kiterjesztéssel** elindult a projekt **II. üteme** is.

Az eredeti ütemterv a 2012-2014. években biztosított, összesen 3.200,0 millió Ft után évi 3.500,0 millió Ft támogatási összeggel számolt. A tervezetthez képest a 2015. évi költségvetésben 3.000,0 millió Ft, a 2016. és 2017. évi központi költségvetésben pedig 2.650,0 millió Ft került biztosításra az „Osztatlan földtulajdon kimérésének költségei” fejezeti kezelésű előirányzaton, így az eredeti ütemterv nem volt tartható, 2016-ban át kellett dolgozni, és 7 ütem került kialakításra.

Az új ütemterv alapján a 2016 júniusában elindított **III. ütemben** jelentősen lecsökkent a résztvevő járások, és a kiinduló földrészletek száma, az eredetileg tervezett mintegy 10 ezer földrészlet helyett, **13 járásban** mindössze **5979 db földrészlet** kapcsán indultak el az eljárások.

A **IV. ütem** az új ütemterv szerint 2017 tavaszán indult el szintén **13 járásban, 5694 db földrészlet** vonatkozásában.

A 2018. évi költségvetésben azonban a szükséges 3,500 millió Ft helyett 2.609,0 millió Ft került biztosításra, így az ütemtervet újra át kellett dolgozni. Tekintettel arra, hogy az V. ütemben résztvevő járási hivatalok területére vonatkozóan az NKP Nonprofit Kft. már elkészítette az ortofotókat, ezért az **V. ütem** 2018 tavaszán változatlanul formában került elindításra **18 járásban, 8841 db földrészleten**. A módosítás nyomán a VI. és VII. ütemet meg kellett bontani, és kialakításra került a VIII. ütem, amely a tervek szerint 2021-ben kerül elindításra, így a projekt lezárása 2022 végére prognosztizálható.

A projekt végrehajtásával kapcsolatban általánosan elmondható, hogy az első három ütem nem a tervezettek szerint haladt, hiszen az eljárások lefolytatásának időigénye a Vas megyei pilot-projekt tapasztalatai, illetve a jogszabályokban rögzített határidők figyelembevételével, – a peres ügyeket figyelmen kívül hagyva – 450-500 napra tehető. Ehhez képest az I. és II. ütem csak az idei évben került lezárásra, míg a már közel 2,5 éve elindított III. ütemben a lezárt eljárások aránya 95%, és még több mint 300 megosztási eljárás folyamatban van.

A másfél éve elindított IV. ütem készültségi foka jelenleg 83%, és év végére várhatóan eléri a 90-95%-ot. A IV. ütem már lényegesen gyorsabban halad a korábbiaknál, hiszen hasonló időszakban a III. ütem készültsége mindössze 46% volt.

Az idén májusban elindított V. ütemben értelemszerűen még nincsenek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel befejezett eljárások. (2018.10.25-i állapot)

Itt azonban meg kell jegyezni, hogy a járási hivatalok földhivatali osztályainak a leterheltsége mellett problémát jelent a szakemberhiány, illetve a jogi szolgáltatók és a földmérő vállalkozások részéről is előfordulnak határidőn túli, valamint hibás teljesítések,

amelyek hozzájárulnak az eljárások csúszásához. A fentiek mellett az állami földértékesítési programnak a projekt I-III. ütemével párhuzamosan történő elindítása is hátráltatta a megosztási eljárások lefolytatását, hiszen az abban érintett földrészeket kapcsán a megosztási eljárások az értékesítés lezárásáig felfüggesztésre kerültek, illetve ezen program végrehajtása is jelentős humán erőforrást kötött le.

Mostanáig összesen 26.267 eljárás zárult le, ami az I-V. ütemekben elindított 36.534 db eljáráshoz viszonyítva 72%-os, a teljes projektet tekintve 48,5%-os készültséget jelent.

A lezárult eljárásokban ***mintegy 120 ezer tulajdonos részére került kiadásra az önálló tulajdonú földrészlet***, hozzájárulva a tiszta tulajdoni viszonyok megteremtéséhez. (2018.10.25-i állapot)

2012-2018. között összesen 14,1 milliárd Ft költségvetési támogatással járult hozzá a Kormány a projekt végrehajtásához, a ***következő 3 évben további mintegy 6 milliárd Ft*** biztosítása szükséges, hogy 30 járás illetékességi területén, a fennmaradó 17,5 ezer megosztási eljárás is lefolytatásra kerüljön.

Ugyan még csak néhány hónapja indult el a projekt V. üteme, de már foglalkozni kell a 2019-ben esedékes VI. ütemmel is, amely 10 megye 11 járását és mintegy 6000 földrészletet fog érinteni.

Annak érdekében, hogy a 2019 tavaszi indulás problémamentes legyen, az érintett járási hivatalok részéről elengedhetetlenül szükséges valamennyi előkészítő feladat elvégzése. Ennek keretében a járási hivatal feladata

- a mezőgazdasági helyszínelés lefolytatása,
- szükség szerint a művelési ág változásának átvezetése,
- a jogutódok nyilatkoztatása a kérelem fenntartására vonatkozóan, illetve
- a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás lefolytatása.

Az előkészítő munkák során a Takaros osztatlan közös adatbázis naprakészességét is meg kell teremteni, a feltöltött adatokban a bekövetkezett változásokat folyamatosan át kell vezetni, az adatbázis karbantartását is el kell látni. A hibás, illetve hiányos adatbázis esetén a földhasználati, illetve az ingatlan-nyilvántartásból történő tömeges és automatizált adatszolgáltatás megfelelően nem biztosítható, továbbá az NKP Kft. részére, a közbeszerzési eljárás kiírásához nem pontos adatok kerülnek megadásra.

A feladat végrehajtására rendelkezésre álló költségvetési támogatás nem tette lehetővé, hogy az NKP Kft. a projekt VI. ütemére is beszerezze a nagyfelbontású digitális ortofotókat, amelyek a mezőgazdasági helyszíneléseket és a földmérési munkákat nagyban segítenék, azonban a Korm. rendelet 8. § (2) bekezdése alapján a mezőgazdasági helyszínelésekhez azok az alacsonyabb, 50cm terepi felbontású ortofotók is megfelelnek, amelyek a Budapest Főváros Kormányhivatalának (BFKH) Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályának rendelkezésére állnak. A mezőgazdasági feladatok könnyítése érdekében kezdeményeztük, hogy azokat a BFKH Web Map Service keretében bocsássa az érintett megyei kormányhivatalok és járási hivatalok rendelkezésére.