

FÖLDMŰVELÉSÜGYI
MINISZTERIUM

Földügyi Főosztály

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének jogszabályi háttere

Dr. Varga Márk
főosztályvezető

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése – I. fejezet

- **A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése,**
- A még nem nevesített tulajdoni hányadok kiadása.



Új elemek a Korm. rendeletben

- Jogutód megnyilatkoztatása a kérelem fenntartásáról.
- Járások, településátcsatolások esetén települési sorrend meghatározása.
- A megosztási eljárás megindulásáról a földhivatal tulajdonost értesíti.
- Az egyezség, illetve teljes körű egyezség nagyobb hangsúlyosabb megjelenítése a jogszabályban, ezáltal a tulajdonosok figyelmének felhívása a számukra előnyösebb megosztás végrehajtására.
- Ennek további célja, hogy az eljárás rövidebb határidővel legyen lefolytatható és a földhivatalok is mentesülnek a sorsolási eljárás lefolytatása alól, így jelentős munka ráfordítástól mentesülhetnek.
- Egyezség kialakítása érdekében egyezségi tárgyalás megtartása.
- A tulajdonosok nyilatkozata a kérelmüket fenntartására, a későbbi vonható vissza.
- A földhivatalok a feladataikat soron kívül hajtják végre.



Új elemek a Korm. rendeletben

- Soron kívüli eljárás esetén is be kell tartani az eljárási határidőket.
- A sorsolási bizottság összetételének módosítása. A bizottságba a földhivatali alkalmazott a jogi szolgáltató és a földmérő kerül kinevezésre.
- A kérelmet beadó „aktív” tulajdonostársak részére ki nem adható tulajdoni hányadok, a kérelmet be nem nyújtott, „passzív” tulajdonostársak visszamaradó földrészletétől elkülönülten, új közös tulajdonban lévő földrészletben történő kiadása.
- A kisajátítás miatt megosztott földrészletek esetében a megosztási munkákat egy eljárás keretében kell lefolytatni.
- Az Fkbt. előírásaival összhangban, a tanyatulajdonos földterületének a tanya mellé történő kiadása.



Jogutód nyilatkozatának kikérése

Jogutódlás esetén:

1. § „(4) E rendelet alkalmazásában kérelmezőnek az Fkbt. 12/F. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül kérelmet benyújtó tulajdonostársat kell tekinteni. Ha az e rendelet hatálybalépésének időpontjáig, vagy azt követően a kérelmező tulajdoni hányada más személyre került átruházásra vagy átszállásra, a megosztási eljárásban az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonost kell kérelmezőnek tekinteni (a továbbiakban: jogutód).

(5) Ha a tulajdoni hányad már a jogutód tulajdonában (vagyonkezelésében) van – ha ez korábban nem történt meg – 15 napos határidő tűzésével nyilatkoztatni kell arról, hogy jogutódként fenntartja-e a kérelmet.”



Az eljárás megindulása

Az eljárási megindulása:

6. § „(1) Az eljárás megindítását megelőzően a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. tájékoztatja a földhivatalt az illetékességi területét érintően a megosztási eljárásba bevonandó földrészletek számáról.

(2) A földhivatal ezt követően meghatározza a megosztási eljárásba bevonandó földrészleteket, és azokról 8 napon belül adatot szolgáltat a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. részére. A földhivatali adatszolgáltatást követően ezekre a földrészletekre soron kívüli kérelmet már nem lehet befogadni.”



Az egyezség segítése - tulajdonosok értesítése

A tulajdonosok értesítése, tájékoztatása és figyelmük felhívása az eljárási cselekmények megindulására és azok nyomon követésére.

7. § „A földhivatal a jogi szolgáltató és a földmérő részére történő, a 4. § (1) bekezdés f) pontja szerinti adatszolgáltatásával egy időben a kérelmet benyújtó tulajdonosokat postai úton, a kérelmet be nem nyújtó tulajdonosokat hirdetményi úton értesíti a földrészlet megosztásának megkezdéséről, a nyertes jogi szolgáltatóról és földmérőről és a további értesítések módjáról.”



Egyezségi tárgyalás

Egyezés kialakításának hangsúlyosabb megjelenítése, tájékoztató tartalma :

15. § „(2) A jogi szolgáltatónak, a 6. §-ban meghatározott tájékoztató megküldését követően, a kérelmezők és a földmérő összehívásával meg kell kísérelnie az egyezés létrehozását.”

„(3) Az egyezségi tárgyalás helyszínét a földhivatal illetékességi területén kell kijelölni.”



Egyezségi meghívó

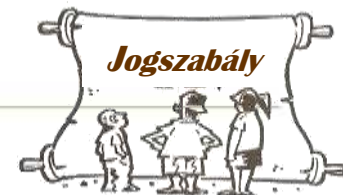
15. § „(5) Az egyezségi meghívóban ismertetni kell:

- a) a földrészlet helyrajzi számát, területnagyságát, művelési ágát, aranykorona értékét,
 - b) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetve feljegyzett jogokat és terheket, valamint tényeket,
 - c) a földhasználati nyilvántartásba a földrészletet érintően bejegyzett földhasználat jogcímét, a földhasználattal érintett területnagyságot és a földhasználat időtartamát,
 - d) a kérelmező tulajdonosok nevét és a 12. § (1) bekezdés szerint az őket megillető tulajdoni hányadot,
 - e) a 8. §-ban foglaltak alapján az eljárás hatálya alól kiveendő és továbbra is közös tulajdonban maradó területeket,
 - f) a megközelíthetőséghez szükséges új út tervezett helyét, valamint ennek aranykorona-változási vonzatát,
 - g) az egyezés megkötésének jellemzőit,
 - h) a megosztási eljárás részét képező további eljárásokat (megosztás, kitűzés, bemutatás, ingatlan-nyilvántartási átvezetés), és
 - i) az Fkbt. 12/K. §-ában foglaltakat.”
-

Egyezségi meghívó

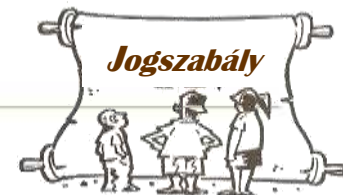
„(6) Az egyezségi meghívóban fel kell hívni a kérelmezők figyelmét:

- a) az egyezséget, illetve teljes körű egyezséget tartalmazó okirat benyújtására a (4) bekezdésben meghatározott időpontig, a 21. § (1) bekezdése szerinti sorsolási megállapodás létrehozására, a sorsolás megkezdéséig – a sorsolás helyszínén is – van lehetőség,
- b) az egyezés, illetve teljes körű egyezés, valamint sorsolási megállapodás megkötésének részletes tartalmára,
- c) a jogutódlás igazolására,
- d) arra, hogy a megosztási eljárás nem szünteti meg a fennálló földhasználati szerződést, de a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 60. § (1) bekezdése szerinti esetben és módon a haszonbérleti szerződés felmondható,
- e) az újonnan kialakítandó földrészlet új helyrajzi száma, területi változása miatt a földhasználati szerződés módosul, ezért javasolt gondoskodni a földhasználati szerződés módosításáról és földhivatali bejelentéséről,



Egyezségi meghívó

- f) arra a tényre, hogy az újonnan kialakítandó földrészletek területe az Fkbt. 9/C. § (6) bekezdésében meghatározott területi minimumnál nem lehet kisebb és ez a kérelmezők közül kit érinthet, valamint, belterület esetén a helyi építési szabályzattal és a településszerkezeti tervvel összhangban kell azokat kialakítani,
- g) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglalt jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti megtérítési kötelezettségre.”



Nyilatkozat a kérelem fenntartására

Kérelem fenntartásának megnyilatkoztatása – a későbbiekben már nem vonható vissza.

15. § „(7) A jogi szolgáltatónak az egyezségi tárgyalás lezárultát megelőzően ki kell kérnie a kérelmező tulajdonostársak nyilatkozatát a kérelem fenntartására vonatkozóan. Az egyezségi tárgyaláson meg nem jelent kérelmezőt úgy kell tekinteni, mint aki fenntartja a kérelmét. A kérelem az eljárás következő szakaszaiban nem vonható vissza.”

„(10) Egy kérelmező esetén a jogi szolgáltatónak ki kell kérnie a kérelmező tulajdonos nyilatkozatát arról is, hogy szándékozik-e teljes körű egyezséget kötni. A teljes körű egyezség kialakításának szándéka a teljes körű egyezség kialakítására vonatkozó határidő alatt bármikor visszavonható.”



Az eljárás felgyorsítása

A földhivatal **sonon kívül** hajtja végre:

2. § (1) „c) a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatoktól való eltérése esetén a földminősítési eljárást, és ezzel összefüggésben a földrészlet adataiban bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő sonon kívüli átvezetésére irányuló eljárást,

f) az egyezség, vagy sorsolás eredménye alapján elkészített változási munkarészek sonon kívüli vizsgálatára, záradékolására irányuló eljárást, és

g) a földrészlet adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a megosztással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő sonon kívüli átvezetésére irányuló eljárást (a továbbiakban: változásátvezetési eljárás).



Az eljárás felgyorsítása

8. § „(5) Ha a keretmérés eredménye az R.-ben foglalt tűréshatáron túl eltér az ingatlan-nyilvántartási állapottól, és az felmérési, térképezési vagy területszámítási hibából adódik, a földhivatal a változást soron kívül átvezeti az ingatlan-nyilvántartásban.”

11. § „(6) A megosztás kiindulási helyét és irányát megállapító jogerős határozat kifüggesztéséről a földhivatal haladéktalanul értesíti a jogi szolgáltatót.”

19. § „A sorsolási jegyzőkönyvet a földhivatalnak soron kívül záradékkal kell ellátnia, ”



A soron kívüli eljárás pontosítása

A határidők betartása ennél az eljárásnál is kötelező:

13. § „(7) A soronkívüliségi kérelem visszavonására nincs lehetőség.

(8) Az egyezség kialakítására és a sorsolás lefolytatására, továbbá a kitűzésre és a változási vázrajz záradékolásra történő benyújtására vonatkozó eljárási határidő elmulasztása esetén a földhivatal a határidő elmulasztásától számított 5 napon belül póthatáridő megadásával felhívja a soron kívüli kérelem előterjesztőjét a benyújtási kötelezettségre azzal, hogy az újabb határidő elmulasztása esetén a soronkívüliségi kérelmet a határidő elmulasztásától számított 5 napon belül végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a 23. §-ban meghatározott és megfizetett díjak visszafizetésére nincs mód.”



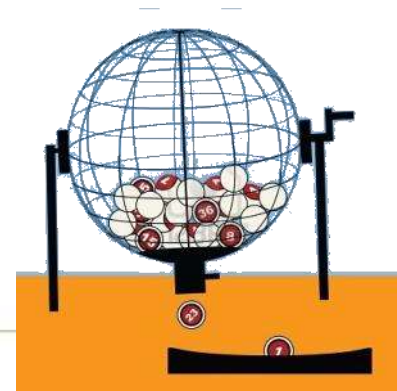
Sorsolás

Sorsolási bizottság tagjai:

17. § „(3) A sorsolást 3 tagú sorsolási bizottság folytatja le. A sorsolási bizottság elnöke a földhivatal, vagy a megyei földhivatal alkalmazottja, egy tagja a jogi szolgáltató, másik tagja a földmérő.”

Sorsolási jegyzőkönyv:

Tartalmára vonatkozó pontosítások.



Nem kiadható tulajdoni hányad - új közös tulajdonban lévő földrészletbe

Amennyiben a kérelmet beadó „aktív” tulajdonostárs részére bármilyen okból nem lehet az önálló földterületet kialakítani (kérelmét visszavonta, területi minimumot nem éri el a hányada, EU- támogatásokat nem vehet igénybe), akkor a tulajdoni hányadát a kérelmet be nem nyújtott, „passzív” tulajdonostársak visszamaradó földrészletétől elkülönülten, új közös tulajdonban lévő földrészletben kell kiadni.

15. § *„(8) Ha a kérelmező a 4. § (4) bekezdés c) pontja szerinti nyilatkozatot nem teszi meg, vagy visszatérítetési eljárás alatt áll, kérelmét visszavontnak kell tekinteni.*

(9) A kérelmüket visszavonó tulajdonostársak tulajdoni hányadát összevontan, az Fkbt. 12/H. § (8) bekezdésében meghatározott visszamaradó földrészlettől külön, új önálló földrészletként kell kimérni.”

21. § *„(5) Ha a sorsolás során az Fkbt. 9/C. § (6) bekezdésében meghatározott területi minimumot nem éri el a kérelmező tulajdoni hányadának megfelelő terület nagysága és az (1) bekezdés a) pontja szerinti megállapodást sem köt, akkor a kérelmezők tulajdoni hányadát új önálló osztatlan közös tulajdonban álló földrészletként, az utolsó kiosztásra került földrészletet követően kell kialakítani.”*





IV.	III.	II.	I.
Kérelmet beadók	Területi minimumot el nem érők, ill. a tulajdoni hányad nem osztható ki (EU-s visszatérítési eljárás alatt áll)	Kérelmet az eljárás megindulását követően visszavonók	Visszamaradók, kérelmet az eljárás megindulásáig visszavonók
$\geq 0,3$ ha (3000 m ²)	$\geq 0,3$ ha (3000 m ²)	$\geq 0,3$ ha (3000 m ²)	≥ 1 m ²



IV.	III.	II.	I.
Kérelmet beadók	Területi minimumot el nem érők, ill. a tulajdoni hányad nem osztható ki (EU-s visszatérítési eljárás alatt áll)	Kérelmet az eljárás megindulását követően visszavonók	Visszamaradók, kérelmet az eljárás megindulásáig visszavonók
$\geq 0,3$ ha (3000 m ²)	$\geq 0,3$ ha (3000 m ²)	$\geq 0,3$ ha (3000 m ²) [$\geq 0,15$ ha (1500 m ²)]	≥ 1 m ²



IV.	III.	II.	I.
Kérelmet beadók	Területi minimumot el nem érők, ill. a tulajdoni hányad nem osztható ki (EU-s visszatérítési eljárás alatt áll)	Kérelmet az eljárás megindulását követően visszavonók	Visszamaradók, kérelmet az eljárás megindulásáig visszavonók
$\geq 0,3$ ha (3000 m ²)	$\geq 0,3$ ha (3000 m ²) [$\geq 0,15$ ha (1500 m ²)]	$\geq 0,3$ ha (3000 m ²) [$\geq 0,15$ ha (1500 m ²)]	≥ 1 m ²

$\geq 0,3$ ha (3000 m²)

≥ 1 m²



IV.	III.	II.	I.
Kérelmet beadók	Területi minimumot el nem érők, ill. a tulajdoni hányad nem osztható ki (EU-s visszatéríttetési eljárás alatt áll)	Kérelmet az eljárás megindulását követően visszavonók	Visszamaradók, kérelmet az eljárás megindulásáig visszavonók
$\geq 0,3$ ha (3000 m ²) [$\geq 0,15$ ha (1500 m ²)]	$\geq 0,3$ ha (3000 m ²) [$\geq 0,15$ ha (1500 m ²)]	$\geq 0,3$ ha (3000 m ²) [$\geq 0,15$ ha (1500 m ²)]	≥ 1 m ²

$\geq 0,3$ ha (3000 m²)

≥ 1 m²

Kisajátítás miatt megosztott földrészek megosztása egy eljárásban

A kisajátítás miatt megosztott földrészek esetében, a további termőföld elaprózódást megelőzendően a megosztási munkákat egy eljárás keretében kell lefolytatni.

9. § „(5) Ha a kérelemmel érintett földrészlet kisajátítás miatt több részre került megosztásra és a megosztás előtti tulajdoni arányok a megosztás után is azonosak a megosztott földrészekben, akkor a megosztott földrészek megosztási eljárását egy eljárásban kell lefolytatni.”



Tanya körüli földek kiadása

A megosztás kiindulási helyét és irányát megállapító határozat:

11. § „(3) Ha a kérelmező, vagy jogutódja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti tanya tulajdonosa a szomszédos, részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonban álló földrészletben társtulajdonos, akkor a megosztás kiindulási helyét és irányát úgy kell megállapítani, hogy a tanya tulajdonosára eső földterület a tanya mellé kerüljön kialakításra.”

Sorsolás:

21. § „(4) Tanya körüli földek kiadása a 11. § (3) bekezdésben foglaltak alapján történik.”



A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése – II. fejezet

- A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése,
- **A még nem nevesített tulajdoni hányadok kiadása.**



A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése – Fkbt.

9/C. § „(1) A mezőgazdasági igazgatási szerv a még kiadatlan részaránytulajdonok vonatkozásában a részarány-tulajdonosok nyilvántartott AK értékei alapján nyilvános sorsolással állapítja meg a részarány-földtulajdon fedezetéül szolgáló földrészletet. A mezőgazdasági igazgatási szerv a sorsolásról jegyzőkönyvet készít.

(2) A sorsolást a helyrajzi számok növekvő sorrendjében kell végrehajtani.

(3) A sorsolás szabálytalan lebonyolítása ellen az, akinek jogos érdekét érinti vagy sérti, a sorsolás lebonyolítását követő 48 órán belül kifogást nyújthat be a mezőgazdasági igazgatási szervhez.

(4) Ha a sorsolás lebonyolítása ellen kifogás nem érkezett, illetve a kifogással kapcsolatos jogorvoslati eljárás jogerősen befejeződött, a mezőgazdasági igazgatási szerv a sorsolási jegyzőkönyvet megküldi a földrészlet fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnak.”

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése – Fkbt.

„(5) A központi költségvetés terhére – a 12/E. § (2) bekezdése, a 12/G. § (2) bekezdése, a 12/H. § (1)–(6) bekezdése és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott, a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetésének részletes szabályairól szóló rendelet szerint –, gondoskodni kell az érintett földrészlet előkészítéséről a megosztás kiindulási helyének és az osztás irányának a meghatározásáról. A részaránytulajdonosokat a földrészlet meghatározott részéhez kell rendelni.”

Keretmérés, egyezség, ill. sorsolás! – Jogi szolgáltató, földmérő bevonásával.

„(6) A kialakítandó új, önálló földrészletek 3000 m²-nél kisebb területűek nem lehetnek. Az 1994. július 27-éig hatályban volt jogszabályok alapján zártkertnek minősült területen a kialakítandó önálló földrészlet legkisebb területe 1500 m² lehet.

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése – Fkbt.

(7) Az ingatlanügyi hatóság a 12/H. § (1) bekezdése szerinti egyezséget tartalmazó okiratot vagy a sorsolási jegyzőkönyvet, továbbá az elkészített változási vázrajzot és az egyéb munkarészeket megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére, amely ezek alapján meghozza az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas földkiadási határozatot.

(8) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, illetve a (7) bekezdés szerinti határozat jogerőssé válását követően gondoskodni kell a keletkező új földrészletek kitűzéséről, és azok helyszíni birtokbaadásáról. A birtokbaadásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

(9) E §-ban foglaltakat az olyan földrészleteket érintően kell alkalmazni, amelyek esetében a részarány-földkiadási eljárás eredményeként meghozott jogerős földkiadási határozat alapján a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárás nincs folyamatban, illetve a részarány-földkiadás eredményeként tulajdonjog nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

„Tiszta földrészlet.”

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése – II. fejezet

28. § „(1) A földhivatal az Fkbt. 9/C. § (4) bekezdésében meghatározott sorsolási jegyzőkönyvnek a megérkezését követő 45 napon belül – (2) bekezdésben meghatározott eltérésekkel – gondoskodik a jegyzőkönyvben szereplő földrészleteket érintően az 5. §-ban, a 8. § (4) és (5) bekezdésében, a 9. §-ban meghatározott és a 11. § szerinti feladatok elvégzéséről, illetve eljárás lefolytatásáról.

(2) A 9. § (1) bekezdése tekintetében a területi minimumra az Fkbt. 9/C. § (6) bekezdésében foglaltak az irányadók, továbbá a mezőgazdasági helyszínelés során megállapított művelési ág változást külön eljárás keretében, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően lehet átvezetni az ingatlan-nyilvántartásban.”

5. § - földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatoktól való eltérése,

8. § (4) és (5) bekezdés - keretmérés, felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása,

9. § - erdő, nem megosztható önálló földrészletek kialakítása,

11. § - feladatok elvégzéséről, illetve eljárás lefolytatásáról.

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése – II. fejezet

29. § *A 17–22. §-t az Fkbt. 9/C. § (8) bekezdésben meghatározott eltéréssel, valamint azzal az eltéréssel kell alkalmazni, ...”*

17. - 21. § - Sorsolás

22. § - Kitűzés

30. § *„A 15. §-t és a 16. §-t azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy földkiadási eljárás során csak teljes körű egyezség köthető.*

15. - 16. § - Egyezség



FÖLDMŰVELÉSÜGYI
MINISZTERIUM

**Köszönöm a megtisztelő
figyelmüket!**



FÖLDÜGY