



AGRÁRMINISZTERIUM

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról

Dr. Andréka Tamás

főosztályvezető

Agrárminisztérium

2021. június 30.

Mi az osztatlan közös tulajdon

Definíciója: osztatlan közös tulajdonnak hívjuk, ha egy adott ingatlanak vagy ingatlan résznek több tulajdonosa van és minden egyes része olyan arányban oszlik meg a tulajdonostársak között, amilyen arányban a tulajdonjoguk fennáll.

A tulajdonosok mindegyike jogosult tulajdona használatára, azonban ezt a jogot egyikőjük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi **kényszerközösség**, amelyben egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló tagok jogosultak a tulajdonrészük használatára a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek megsértése nélkül.

Az osztatlan közös tulajdon hátrányai

Az osztatlan közös földtulajdon „HUNGARIKUM” a maga nemében. Magyarországi sajátosság, ilyen formában más európai országban nem alakult ki. Nyugat Európában az agráröröklés évszázadok óta rendezett, a közép-európai országok pedig a „kárpótlást” nem így rendezték.

- a tulajdonosi szemlélet nem valósulhat meg, a földhasználat gátja,
- agrárgazdasági hátrány: nem tud beruházni, nem tudják banki hitel fedezeteként használni a területet,
- SAPS igénylés – átfedések, használat igazolása,
- az osztatlan közös rendszere nem illeszkedik az uniós jogi normákhoz (vö. MePAR-tematikus fedvények), nem jut hozzá uniós támogatásokhoz,
- a tulajdoni hányadát mindenki ismeri, de konkrétan a földrész mérete és helye nincs megjelölve.

Rendszerváltáskori birtokrendezés

A rendszerváltás tulajdoni átalakítással párosult amelynek célja a magántulajdonon alapuló piacgazdaság visszaállítása volt. Ezt megelőzően a tulajdoni szerkezet a következő módon alakult a termőföldek, ingatlanok tekintetében:

- magántulajdon 7 %
- állami tulajdon 33 %
- szövetkezeti tulajdon és használat 60 %

A feladat tehát az állami és szövetkezeti tulajdon dominanciájának a megszüntetése és a magánkézbe adása, magántulajdonná történő átalakulása volt, tehát **nem reprivatizáció történt**. Így alakult ki az osztatlan közös földtulajdon nagy része.

Osztatlan közös tulajdon keletkezése

•**részarány-tulajdon:** A részarány-tulajdon aranykorona értékben kifejezett eszmei földtulajdon, amely arra adott választ, hogy a termelőszövetkezetek által használt közös földekből ki milyen aranykorona értékű földnek a tulajdonosa. A részarány-tulajdon tehát földrajzilag nem határozható meg, nem azonosítható egyetlen konkrét földrészlettel sem. A részarány-földkiadás a szövetkezetek megszűnését követően azt jelentette, hogy a részarány-tulajdonosok számára a részarány-tulajdonuk aranykorona értékének megfelelő aranykorona értékű földrészlet került kijelölésre. A részarány-földkiadás során a tulajdonosok az esetek többségében osztatlan közös tulajdonként kapták meg tulajdonrészüket.

•a termőföld privatizáció keretében kárpótlási eljárás során alapvetően 1/1 tulajdon keletkezett, de aki kérte, ott osztatlan közös tulajdon is létrejöhetett

•**Öröklés:** Magyarországon az öröklési rendszer történelmi hagyományokon nyugszik. A területek osztódása az öröklési szabályok eredménye, mivel több örökös esetén (például több testvér) az örökösársak közös tulajdonként szerzik meg a termőföldeket, mely végső soron a birtokszerkezet folyamatos elaprózódását eredményezi.

•**Egyéb a jogcímek** (pl. adásvétel, csere, ajándékozás) alapján történő földszerzés, melynek eredményeként egy adott ingatlan tulajdonjogát többen szerzik meg.

Az osztatlan közös tulajdonnal érintett földek adatai

	<i>Földrészletek száma (db)</i>	<i>Terület nagysága (hektár)</i>	<i>Érintett tulajdonosok száma (db)</i>
Részarány földkiadás jogcímén	287.000 (ebből 18.000 db-ra a kérelem már a jelenleg futó programban benyújtásra került)	900.000	1,4 millió
Kárpótlás jogcímén	78.000	420.000	690.000
Egyéb (öröklés, stb.)*	695.000	1.120.000	2,5 millió
<i>Osztatlan közös tulajdonban lévő ÖSSZESEN:</i>	<i>1.060.000</i>	<i>2.440.000</i>	<i>4.600.000</i>

Osztatlan közös tulajdon szélsőséges esetei

legtöbb tulajdonossal rendelkező földterületek					
település	megye	fekvés	művelési ág	terület mérete [ha]	tulajdonosok száma
SZÁRFÖLD	Győr-Moson-Sopron	külterület	szántó	8,5271	1643
VITNYÉD	Győr-Moson-Sopron	külterület	rét	8,9878	1209
BÖNY	Győr-Moson-Sopron	külterület	szántó	29,2175	972
KÓNY	Győr-Moson-Sopron	külterület	szántó/ legelő	10,2744	955
HALÁSZI	Győr-Moson-Sopron	külterület	szántó	52,5076	852
legkisebb és legnagyobb osztatlan közös tulajdonú földterület					
EGERVÖLGY	Vas	zártkert	rét	0,0001	2
RÉDICS	Zala	zártkert	rét	0,0001	2
SZENTGÁL	Veszprém	külterület	erdő	458,35	108

A szabályozás hatálya

Földnek minősülő ingatlanok, kivéve az az ingatlan

a) amely a Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja szerinti alrészleteken kívül **más alrészletet is tartalmaz**, ide nem értve a kivett út, kivett árok, kivett csatorna alrészleteket,

b) amely az ingatlan-nyilvántartásban **tanyaként** szerepel, továbbá

c) amely az ingatlan-nyilvántartás szerint **a település zártkertjében fekszik és a földrészlet teljes területe – a tényleges használata alapján – nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak.**

mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, vagy külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva. Ezen kívül azok a művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészletek, amelyekre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének módjai

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére több mód is rendelkezésre áll:

1. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával.
2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján.
3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján.

A megosztási eljárás

A megosztás célja főszabály szerint az, hogy minden tulajdonostárs a tulajdoni hányadával arányos értékű, önálló helyrajzi számon nyilvántartott és megközelíthető kizárólagos tulajdonú ingatlanhoz jusson.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére az ingatlan megosztásával akkor kerülhet sor, ha az eljárás során **legalább két** önálló helyrajzi számú, rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmas földrészlet kerül kialakításra.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését **bármely tulajdonostárs kezdeményezheti** az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel.

Az ingatlanügyi hatóság a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a **folyamatban lévő megosztás tényét**.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséért **tizenötezer forint** igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. Az igazgatási szolgáltatási díjat a kérelemmel érintett **földrészletenként** kell megfizetni.

A kérelemben – a cserével vegyes megosztás kivételével – **csak egy földrészlet jelölhető meg.**

Mikor jelölhető meg **több ingatlan** egy kérelemben?

Erre az esetre akkor kerülhet sor, ha a tulajdonostársak több – azonos település, vagy ugyanazon járáshoz tartozó és egymással szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – ingatlan megosztásában érintettek, és az egyezségben megállapodnak az egyes tulajdonostársak több ingatlanban fennálló tulajdoni hányadainak egy ingatlanként történő kijelölésében. Azaz a cél ebben az esetben kifejezetten az, hogy egységes birtoktestek jöjjenek létre.

A kérelem benyújtását követően annak **adattartalma nem módosítható.**

A tényfeljegyzés **során soron kívüli** elintézésre irányuló kérelem benyújtásának, valamint **függőben tartásnak** nincs helye, kivéve a felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása tényének feljegyzése a kijavítás tárgyában hozott döntésben foglaltak ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig.

A tényfeljegyzésről szóló döntésben az ingatlanügyi hatóság rendelkezik az **ügyazonosítónak** a kérelmező részére történő kiadásáról.

A határozatban a kérelmező rendelkezésére kell bocsátani a **földhasználók**, valamint **erdőgazdálkodók** értesítéséhez szükséges adatokat.

A kérelmet vissza kell utasítani, ha

a) az ingatlan tulajdoni lapján a kisajátítási eljárás megindításának ténye, a telekalakítási eljárás, a felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás, vagy a földminősítési eljárás megindításának ténye, az földhivatali határozat elleni felülvizsgálat ténye, a bejegyzés, a feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati, illetve perújítási kérelem benyújtása szerepel;

b) az ingatlan tulajdoni lapján bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építésügyi kötelezés, valamint önkormányzati hatósági döntésen, vagy hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség ténye, vagy peres eljárás megindításának ténye szerepel;

- c) az ingatlan tulajdoni lapján zárlat, zár alá vétel, zárlat az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására, tulajdonjog fenntartással történt eladás, megismételt hagyatéki eljárás megindítása és föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésbenyújtása szerepel;
- d) az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye van feljegyezve;
- e) az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve;
- f) az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban;
- g) ha az ingatlant érintően a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény szerinti részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárásban a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében már a sorsolás megtörtént vagy az egyezség befogadásra került; vagy
- h) a folyamatban lévő megosztás tényének a törlésétől számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételten kérelmet tesznek.

Ha a kérelem visszautasításnak nincs helye, a kérelem benyújtását követően az ingatlanügyi hatóság ellenőrzi a kérelemmel érintett földrészlet **nyilvántartási és térképi adatainak összhangját**, és a tényfeljegyzésről szóló döntés meghozataláig, illetve az ügyazonosító kiadásáig **gondoskodik a szükséges javítások elvégzéséről**.

A kérelemnek a **visszavonása** esetén az ingatlanügyi hatóság szükség esetén gondoskodik a feljegyzett tény törléséről és az ügyazonosító érvénytelenítéséről, illetve a már közzétett hirdetmény levételéről.

A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelem egyben a földrészletet érintő megosztási folyamat megkezdéséről szóló **hirdetmény közzététele** iránti kérelemnek is minősül.

A tényfeljegyzéssel egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság kiadja a megosztáshoz szükséges **térinformatikai segítséget nyújtó informatikai alkalmazáshoz való hozzáférést biztosító technikai azonosítót**, továbbá az adott ingatlant érintő megosztásról az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő **magyarorszag.hu** kormányzati honlapon hirdetményt tesz közzé.

Ha a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló **kérelem beérkezését követően, de még a tény feljegyzését megelőzően** az érintett ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog öröklés jogcímen történő bejegyzése, kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzése, illetve tulajdonváltás kisajátítási határozat alapján történő átvezetése iránti kérelem érkezik, úgy ezen kérelmeket a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelmet megelőzően kell elbírálni.

A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését követően az ingatlan tulajdoni lapján és térképi állományán **az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltás és a kisajátítás – ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is – kivételével más változtatás nem vezethető át.** A tény feljegyzését követően benyújtott egyéb kérelmeket vagy megkereséseket az ingatlanügyi hatóság **függőben tartja** megosztás tényének törléséig.

A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság **hivatalból törli, ha a feljegyzést követő 90 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem.**

Ha a kérelmező a 90 nap leteltét megelőzően kezdeményezi a folyamatban lévő megosztás tényének törlését, az ingatlanügyi hatóság a törlő határozatban felhívja a figyelmet arra, hogy a törléstől számított 30 napon belül ugyanazon földrészletre ismételt tényfeljegyzési kérelem nem nyújtható be. Az ingatlanügyi hatóság a törléssel egyidejűleg gondoskodik az ügyazonosító érvénytelenítéséről, valamint megkeresi a működtető szervezetet az elektronikus tájékoztató levétele érdekében.

Fontos hangsúlyozni, hogy a bejelentéssel nem indul hatósági eljárás a megosztást illetően, a hatóság, azaz a földhivatal nem vesz részt a folyamatban, az kizárólag a felek és az (általuk az egyezés ellenjegyzéséhez kötelezően igénybe veendő) ügyvéd, valamint az általuk esetlegesen segítőként igénybe vett szakértő személyek részvételével zajlik.

A tulajdonostársak értesítése

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell **értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat**, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját.

Az értesítés mellőzhető az olyan tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése azért nem lehetséges, mert

a) személye **bizonytalan**, vagy

b) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe **ismeretlen**.

Akkor minősül a tulajdonostárs **személye bizonytalannak**, ha **közokirattal igazolt**, hogy

a) **azonosítása nem lehetséges** az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy

b) természetes személy esetén **örököse**, gazdálkodó szervezet esetén **jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg**.

Az **értesítést megtörténtnek kell tekinteni**, ha annak közlése azért hiúsul meg, mert

a) a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste”, „ismeretlen” vagy „elköltözött”, vagy

b) a címzett tulajdonostárs, a földhasználó vagy az erdőgazdálkodó a küldemény átvételét megtagadta.

A kiértésítés javasolt tartalma:

- a tulajdoni lap, térkép másolata vagy lényegi adattartalma,
- a várhatóan bekebelezendő tulajdoni hányadok megjelölése,
- az értékbecslési ajánlatként meghatározott összeg,
- a kezdeményező tulajdonostárs esetleges bekebelezési és vételi ajánlatai,
- nyilatkozatok bekérése a tulajdonostársaktól határidővel:
 - o ha nem ért egyet az értékbecslési ajánlattal (azon ellenérték konkrét megjelölésével, amelynek megajánlása esetén nem kezdeményezi értékbecslési szakvélemény készítését),
 - o ha bekebelezni akar (konkrét ellenérték ajánlattal),
 - o ha osztatlan közös tulajdont akarnak fenntartani,
 - o ha át akarják ruházni a tulajdoni hányadukat (konkrét megegyezés esetén a tulajdoni hányad átvételére jogosult tulajdonostárs megjelölésével),
 - o ha tulajdonátruházás útján többlet tulajdoni hányadot kívánnak szerezni (konkrét ellenérték ajánlattal),
 - o ha van az ingatlanon tulajdonában álló felépítmény vagy földtől elválaszthatatlan vagyontárgy (annak tulajdonjogával vagy használatával kapcsolatos szándék megjelölésével), valamint
- a tervezett személyes egyeztető tárgyalásra való meghívás.

Az egyezségi eljárás

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársakat a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett **osztóprogram alkalmazásával** az ingatlan meghatározott részéhez kell rendelni. A tulajdonostársak között létrejött **egyezségben** meg kell határozni a kiosztás során kialakított ingatlanokat és azok tulajdonosait.

Az egyezés érvényességéhez a tulajdonostársak **tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése** szükséges azzal, hogy az egyezéshez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni azon tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése nem lehetséges, valamint aki értesítettnek tekintendő, **ha az egyezségi döntésben nem vesz részt.** **Az egyezés hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed.**

Az egyezségnek meg kell felelni három fontos, törvényi szempontnak:

1. Az egyezségben **közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, kivéve ha** az abban érintett tulajdonostársak abba **kifejezetten beleegyeznek.**

2. Az egyezés eredményeként kialakítandó új ingatlanoknak a **rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmasnak kell lenniük.**

3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során egyik tulajdonosnak **sem juthat** a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékünél **kisebb** értékű ingatlan, **kivéve, ha abba az egyezés részeként kifejezetten beleegyeznek.**

Erdőnek minősülő ingatlan esetében figyelembe kell venni a földön található **faállomány** fatérfogatát is.

Az egyezségi döntés meghozatalában **képviselő** útján történő eljárás esetén - **egymással közeli hozzátartozói viszonyban álló tulajdonostárs képviseltek kivételével - ugyanazon személy csak egy tulajdonostársat képviselhet.**

Az egyezségi döntés meghozatala során **egyezségi tárgyalás formális megtartása nem szükséges**, az egyezségi okiratot a tulajdonostársak külön-külön is aláírhatják.

Ha az érintett tulajdonostársak kezdeményezik a **közös tulajdonú** földrészlet kialakítását, akkor az egyezségi döntés meghozatala során azzal ellentétes tartalmú döntés nem hozható.

Az egyezség semmissége

- nem történt meg teljeskörűen a tulajdonostársak értesítése,
- az egyezséghez nem került csatolásra az osztóprogram által készített térkép vázlat és területkimutatás,
- nem felel meg a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatoknak,
- nem rendelkezik a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogok és tények átjegyzéséről, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak sorsáról,
- a kialakítandó új ingatlanok nem felelnek meg a törvény által meghatározott területi minimumnak,
- nem felel meg a kialakítandó ingatlanok megközelítésére vonatkozó rendelkezéseknek,
- nem a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségének döntésén alapul,
- az közös tulajdonban álló ingatlan kialakítására irányul és az egyezség nem tartalmazza az abban érintett tulajdonostársak kifejezett beleegyezését,
- a kialakítandó új ingatlanok a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre nem alkalmasnak,.

- valamely tulajdonostárs az egyezség eredményeképpen a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékűnél kisebb értékű ingatlanhoz jutna, és az egyezség nem tartalmazza az érintett tulajdonostárs kifejezetten beleegyezését,
- az egyezség nincs összhangban a törvénynek a bekebelezésre vonatkozó előírásaival.

Adásvétellel vegyes megosztás

Az eljárás lehetőséget biztosít mind az értékarányos, mind pedig a területi alapú megosztás elvégzésére, valamint a tulajdonostársak az eredeti tulajdoni hányaduktól eltérő megosztásban is megegyezhetnek, vagyis egyes tulajdonostársak a megosztással egyidejűleg további tulajdonrészt is szerezhhetnek az ingatlanban osztatlan közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

Az egyezség keretében tehát megállapodás születhet arról is, hogy valamely tulajdonostárs megszerezze egy vagy több tulajdonostárs tulajdonrészét, vagy annak bizonyos hányadát akkor is, ha egyebekben a megszerzendő tulajdoni hányad is elérné a területi minimumot és önálló ingatlanként kimérhető lenne. A megszerzendő ingatlanrészért ellentételezéséül a szerző tulajdonostárs köteles megállapodásuknak megfelelően kialakított ellenértéket megfizetni. Fontos különbség, hogy – ellentétben a területi minimumot el nem érő tulajdonrészek megváltásával – ebben az esetben a tulajdonszerzésre csak a másik fél beleegyezése esetén van lehetőség.

Cserével vegyes megosztás

Az optimális birtokszerkezet kialakítását segíti továbbá, hogy a megosztásba a tulajdonosok több ingatlant is bevonhatnak – amennyiben ezt a tényfeljegyzésre irányuló kérelemben előzetesen már jelezték – annak érdekében, hogy az – ugyanazon település, vagy ugyanazon járáshoz tartozó és egymással szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségeik egy tömbben kerüljenek kiosztásra.

Ilyenkor az egyezségben megállapodhatnak arról is, hogy az egyes ingatlanokban fennálló tulajdonrészeik összevontan, egy ingatlanban kerüljenek kialakításra.

Az osztóprogram

Az osztóprogram a **Nemzeti Földalap** kezeléséért felelős szerv **internetes oldaláról letölthető alkalmazás.**

Az osztóprogram segítségével elkészített térkép-vázlat és területkimutatás **más ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem használható fel.**

Az osztóprogramot a kérelmező a saját személyre szóló kormányzati **ügyfélkapu azonosító adataival és az ügyazonosítóval együtt** tudja használni. Az ügyazonosítót az ingatlanügyi hatóság a kérelemben megadott ügyfélkapu azonosítóhoz és a **kérelemben megjelölt földrészlethez, földrészletekhez** rendeli.

A megosztás kizárólag a kérelemmel érintett földrészletre, illetve földrészletekre terjedhet ki, az eljárásba **más – a kérelemben nem szereplő – földrészlet semmilyen formában nem vonható be.**

A 90 nap elteltével az ügyazonosító automatikusan érvényét veszti.

Adateltérések

Az osztóprogram az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeképpen kialakítandó új ingatlanok adatainak meghatározásakor a megosztás alapjául szolgáló ingatlannak a térképvázlat **elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait veszi alapul**. Ettől – az út kialakítása kivételével – a felek nem térhetnek el.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése nem terjed ki az ingatlan és annak alrészletei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására. **A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltérésekből eredő következményeket a tulajdonosok viselik.**

Térképvázlat, területkimutatás

Az osztóprogram állítja elő a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére felhasználható **műszaki dokumentációt** mind **digitális**, mind pedig **nyomtatható** formában.

Az osztóprogram által létrehozott **térképvázlat** és **területkimutatás** az egyezségi okirat **elválaszthatatlan mellékletét** képezi. E térképvázlat kizárólag az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során használható fel.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során **kizárólag az osztóprogram által létrehozott térképvázlat** használható fel.

A **térképvázlat** tartalmazza a megosztás előtti és a megosztás utáni állapotot.

A birtokelaprózódás megakadályozása

A **birtokelaprózódás** megakadályozása érdekében **területi minimum** kerül megállapításra, amelynél kisebb térmértékű földrészlet nem alakítható ki a megosztás során:

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

Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó.

Az erdő művelési ágra vonatkozó területi minimumot kell alkalmazni az olyan ingatlanra is, amely az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként van nyilvántartva és amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

Erdőnek minősülő ingatlan esetén az erdőtörvénynek az erdő megosztására irányadó további előírásait is figyelembe kell venni:

- a megosztás során egy hektárnál kisebb, átlagosan 30 méternél keskenyebb, vagy rendeltetésszerű erdőgazdálkodásra alkalmatlan új földrészlet vagy alrészlet nem alakítható ki, és
- a használati megosztással érintett erdő csak a használati megosztással elhatárolt önálló erdőgazdálkodási egységek határai mentén osztható meg.

A művelési ág és a terület erdőtörvény szerinti besorolásának eltérése esetén, illetve a vegyes hasznosítású ingatlanok esetében erre különösen figyelemmel kell lenni. Ilyenkor ugyanis előfordulhat, hogy az általános szabályozás szerinti 3000 négyzetméteres határértéket az erdőre vonatkozó speciális rendelkezések felülírják, illetve a vegyes hasznosítású ingatlanon belül más határérték vonatkozik az erdő művelési ágú és az egyéb művelési ágú új alrészletek kialakítására.

Bekebelezés

Ha egy vagy több tulajdonostársnak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan – sem önállóan, sem mással közösen, sem hozzávásárlással vagy cserével – nem éri el a területi minimumot, az egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról (**bekebelezés**). Ebben az esetben a megosztás eredményeként a másik tulajdonostárs részére az ingatlant a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada és a bekebelezett tulajdoni hányad együttes mértékének megfelelően kell kialakítani.

Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadot az a tulajdonostárs kebelezheti be, aki a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.

Ha egyetlen tulajdonostárs sem kívánja bekebelezni az adott tulajdoni hányadot, akkor arra a megosztást kezdeményező tulajdonostárs köteles.

A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan – az NFK honlapján közzétett **értékbecslési ajánlatban** megállapított – értékének megfelelő összeget kell megfizetnie. Ha a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vagy a bekebelező tulajdonostárs **nem ért egyet** az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, úgy **igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt** készíttethet. Az új értékbecslési szakvélemény elkészítésének költségeit a bekebelező tulajdonostárs abban az esetben viseli, ha annak elkészíttetését ő kezdeményezte vagy ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg legalább 20%-kal meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint az értékbecslési ajánlatban foglalt összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha több új értékbecslési szakvélemény készült, azt kell figyelembe venni, amelyben a legmagasabb összeg szerepel.

Az ellenérték megfizetését az egyezségi döntésben részt nem vevő tulajdonostárs részére **bírószági letétbe helyezéssel kell teljesíteni**. Amennyiben a letétben lévő összeget a jogosult 15 éven belül nem igényli, abban az esetben azt az állam földvásárlásra felhasználhatja.

Az értékbecslési ajánlat

Az értékbecslési ajánlatként szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén **a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán település és művelési ág szerinti bontásban közzétett értéket** kell figyelembe venni.

A földön létesített **ültetvény, felépítmény** vagy a földrészleten a művelési ágának megfelelő hasznosítását elősegítő, a földdel alkotórészi kapcsolatban álló és a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő **agrotechnikai létesítmény** értékét **nettó pótlási költség alapú értékbecsléssel** kell megállapítani.

Erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetében

$T*(Ftk*35000+V*3500)$

Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület (**egyéb részlet**) esetén az értékbecslési ajánlat forintban kifejezett mértéke: $T*200000$

Több erdőrészlet vagy egyéb részlet esetén az értékbecslési ajánlatot **erdőrészletenként**, illetve egyéb részletenként külön kell meghatározni, melyek összegzéséből áll elő a teljes értékbecslési ajánlat.

T: az érintett erdőrészlet vagy egyéb részlet területe hektárban kifejezve

Ftk: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott főfafajának fatermőképessége m^3 /hektár/év egységben kifejezve

V: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott fatérfogata m^3 /hektárban kifejezve

Ha az erdőrészlet főfafajának fatermő képessége nem értelmezett, abban az esetben az erdőrészletre is az egyéb részletre meghatározott értékbecslési ajánlat mértékét kell alkalmazni.

A módszer alkalmazásához az erdőrészek és az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek területét hektár mértékegységben, az erdőrészlet főfafajának **fatermő képességét** m³/hektár/év egységben, az erdőrészlet fajlagos **fatérfogatát** m³/hektár egységben **a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán megjelenített generalizált erdőtérkép útján közzé teszi.**

Az igazságügyi szakértői értébecslési szakvéleményben **az erdőtalaj és a faállomány értékét együttesen kell megállapítani, amelynek során az erdőtalaj értékét az erdő örökös járadékából, míg a faállomány értékét a potenciális véghasználatból levezetett jelenérték szerint kell kiszámítani.**

Elem információ

Erdőrészek

Eredmény 1 of 1

Name	Value
Illetékes megyei kormányhivatal	HMKH
Körzet	Nagyvarosi körzet
Helység /kód/	Nagyvaros (5665)
Tag	30
Részletjel /kód/	A (10)
Erdőgazdálkodó kód	660
Terület	8,99 ha
Erdészeti táj	Börzsöny
Tulajdonforma	Állami tulajdon
Elsődleges rendeltetés	Természetvédelmi
További rendeltetés 1	Natura 2000
További rendeltetés 2	Parkerdő
Értékbecsléséhez fatermőképesség adat (Ftk)	8,3 m3/ha/év (erdőrészlet első fafajсорának megállapított fatermőképessége)
Értékbecsléséhez fakészlet adat (V)	180 m3/ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)
Natura2000	Része a hálózatnak
Faállomány típus	Cseres
Természetességi állapot	Átmeneti erdő

A térképen meg kell keresni a kérdéses erdőrészt:

- a térképen történő böngészéssel, amelyhez segítség lehet, ha műholdkép fedvényt is használnak, illetve a térképet nagyítják,
- a program keresőfunkciójával.

A keresőfunkció elindítása esetén az erdőrészt jelét beírva indítható a keresés.

Bal egérgombbal belekattintva az erdőrészt területébe a keresett adatok a felugró ablakban jelennek meg.

Hogyan lehet fenntartani a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadokat?

- Egyrészt lehetőség van arra, hogy ha egy tulajdonostárs tulajdoni hányada alapján nem érne el a területi minimum szerinti mértéket, akkor összeállva egy másik tulajdonostárssal vagy többekkel együttesen ériék el a területi minimum szerinti nagyságot. Ebben az esetben az így összeállt tulajdonostársak osztatlan közös tulajdoni formában, együttesen fogják megkapni a területi minimumot ezáltal már elérő földterületüket.
- Másrészt lehetőség van arra, hogy az egyik tulajdonostárs egy másik tulajdonostárstól vásároljon tulajdoni hányadot annak érdekében, hogy azzal együtt már elérje a területi minimum mértékét.
- Harmadrészt lehetőség van arra, hogy ha az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számítva többséget is tudnak képviselni, akkor leszavazzák a megosztást, aminek következményeként az ingatlan változatlan formában marad osztatlan közös tulajdonban.

A tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdon e törvény szerinti megszüntetéséből eredő jogvitájuk esetén a **bírósághoz fordulhatnak**.

A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs – a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlan kialakítása érdekében – az egyezség létrejöttétől számított 30 napon belül kérheti a bíróságtól a bekebelezésre és a területi minimumra vonatkozó rendelkezések alkalmazásának mellőzésével az **egyezség módosítását**, ha az ingatlant

a) legalább három éve

aa) saját maga,

ab) közeli hozzátartozója,

ac) legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ad) a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

használja, vagy

b) érintő tulajdoni hányadát nem átruházással szerezte és az ingatlant érintően a használati jogosultság átengedéséből származó jövedelem hiánya a saját és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését veszélyezteti.

Bírósági letét útján történő teljesítés

A kifizetést bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni azon tulajdonostársaknak,

- akik az egyezségi döntésben nem vettek részt;
- akik személye bizonytalan;
- akiknek lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, illetve fióktelepe ismeretlen;
- akiktől a megosztás megindulásáról szóló postai úton nyújtott tájékoztatás „nem kereste” vagy „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza, valamint
- akik a megosztás megindulásáról szóló tájékoztató küldemény átvételét megtagadták.

Amennyiben a letétben lévő összeget a fenti jogosultak 15 éven belül nem igénylik, abban az esetben azt az állam használhatja fel földvásárlásra.

Utak

A megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítésére szolgáló út **kialakításáról a tulajdonostársak az egyezségben rendelkezhetnek.** Ebben az esetben rendelkezni kell az út **tulajdonjogának rendezéséről** is.

Ha út kialakítására nem kerül sor, úgy az egyezségben **rendelkezni kell a megközelítésüket biztosító szolgálmi jog alapításáról.**

A megközelítést elsődlegesen utak önálló földrészletként történő kialakításával kell megkísérelni.

Új út kialakítására úgy kerülhet sor, hogy annak egy már meglévő, önálló helyrajzi számmal rendelkező szomszédos úttal való **kapcsolódással** vagy ezzel azonos terjedelmű átjárási szolgálmi jog biztosításával **a közúti csatlakozás folytonossága biztosított legyen.** ⁴⁵

A földrészletek megközelítését szolgáló új út csak úgy alakítható ki, hogy az a megosztás során kialakítandó földrészletek **mező- és erdőgazdasági használatát a lehető legkisebb mértékben korlátozza.**

Belterületen a **településrendezési eszközökkel összhangban** lévő utat kell kialakítani.

Jogok és tények bejegyzése

A tulajdonostársak az egyezés keretében kötelesek rendelkezni a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogoknak és tényeknek a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről, valamint a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról, kivéve, ha a jog vagy tény igazolt módon megszűnt.

Ennek teljesítéséhez a tulajdonostársak adatszolgáltatás keretében kérhetik az ingatlanügyi hatóságtól a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok kiadását. Az ingatlanügyi hatóság az adatszolgáltatásnak a megkereséstől számított 15 napon belül köteles eleget tenni.

Ha az ingatlanügyi hatóságnál nem állnak rendelkezésre a jogok, tények feljegyzésével kapcsolatos adatok, úgy azokat **a tulajdonos a jog, illetve tény jogosultjától, illetve a feladatköre által érintett hatóságtól köteles beszerezni.**

A jogok és tények tervezett átjegyzését **a térképvázlaton és a területkimutatáson fel kell tüntetni és azt jóváhagyás céljából meg kell küldeni** valamennyi bejegyzett jog vagy tény jogosultja számára.

Ha a bejegyzett jog vagy tény valamely **hatóság döntésén alapul vagy jogszabály alapján** valamely hatóság megkeresése alapján került az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, a térképvázlatot és területkimutatást jóváhagyás céljából e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint **meg kell küldeni az érintett hatóság számára.**

A jogosult, illetve a hatóság az állásfoglalását **a megkereséstől számított 15 napon belül köteles megadni.** Ha a jogosult, illetve a hatóság a térképvázlatban és területkimutatásban foglaltakkal nem ért egyet, úgy köteles azt megindokolni, valamint egyidejűleg köteles a tulajdonosok számára adatot szolgáltatni a térképvázlat és területkimutatás megfelelő elkészítéséhez.

A határidő elmulasztása, illetve az adatszolgáltatási kötelezettség nemteljesítése esetén a jogosult, illetve a hatóság hozzájárulását a megküldött térképvázlat és területkimutatás szerinti megosztáshoz, illetve a szolgalmi jog létesítéséhez **megadottnak kell tekinteni.**

Ha a földrészlet egészére, vagy annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére vonatkozó jogbejegyzés vagy tényfeljegyzés található, erről **az osztóprogrammal külön térképvázlatot és területkimutatást kell készíteni, ami a jogok és tények változásának továbbjegyzését biztosítja.**

Az osztatlan közös tulajdonnak az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján történő megszüntetése

Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a területi minimumnak megfelelő ingatlan, a megosztásnak nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.

Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését.

Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.

A tulajdonba vételt kezdeményező tulajdonostársnak az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező valamennyi tulajdonostársat a bekebelezési szándékáról írásban, **igazolt módon értesítenie kell.**

Az értesített tulajdonostárs **30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhat** arról, hogy az értesítésben szereplő **ellenértéket elfogadja**, vagy - ha az értékbecslési ajánlattal nem ért egyet - **igazolnia kell, hogy értékbecslési szakvélemény készítését kérte.**

A nyilatkozatban meg kell jelölni az ellenérték megfizetésére vonatkozó **teljesítéssel kapcsolatos feltételeit.**

Ha az ingatlanon az értesített tulajdonostárs tulajdonában álló, **a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy** található nyilatkozni szükséges annak **tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata** tekintetében is.

A földrészlet egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele - az állami tulajdonból kikerülő ingatlanrészen fennállott vagyongazdálkodói jog kivételével - **nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földrészletre létrejött, és a bekebelezéskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot.**

Ha a közös tulajdonban álló földrészlet részben vagy egészben a tulajdonostársak személyétől eltérő harmadik személy használatában áll, **a bekebelező tulajdonostárs a tulajdonos személyében bekövetkezett változásról köteles értesíteni a földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használót.**

Tulajdonszerzési szabályok

Az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki

- a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel;
- b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte; vagy
- c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte.

Földtulajdonszerzés esetén a Földforgalmi törvény földszerzési maximumra (300 ha), valamint a kötelezettségvállaló nyilatkozatokra vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

Tulajdonszerzés esetén sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható.

A tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a **bejegyzési engedélyt** megadottnak kell tekinteni azon tulajdonosok tekintetében, akik a döntésben nem vettek részt, továbbá akik tulajdonrésze bekebelezésre kerül.

Ha az ingatlanon **sírhely** található és az ingatlanban az állam tulajdoni hányaddal rendelkezik, akkor a megosztás során – az állam nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló jelzése alapján – az állam tulajdonába kerülő ingatlant úgy kell kialakítani, hogy a sírhely szerinti terület az állam tulajdonába kerüljön. Ebben az esetben a területi minimumra és a bekebelezésre vonatkozó rendelkezések alkalmazásának az állammal szemben nincs helye. Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a területi minimumnak megfelelő ingatlan, a sírhellyel érintett ingatlant az állam tulajdonába kell adni. A sírhely elhelyezkedésére vonatkozó adatokat a Nemzeti Földügyi Központ biztosítja az osztóprogram számára, amelyet a megosztás során figyelembe kell venni.

A megszerzett tulajdonrész **jelzálogjoggal** vagy **végrehajtási joggal** terhelt, a megszerzett tulajdonrész tulajdonosa csak a megszerzett tulajdonrész értékéig tartozik a követelésért helyt állni.

Kisajátítás

Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam általi, optimális birtokszerkezet kialakítása céljából történő kisajátítását, ha

a) az osztatlan közös tulajdon megosztását **legalább három alkalommal** úgy kezdeményezték, hogy a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított **2 éven belül** nem került sor, és

b) az ingatlan tulajdonosainak száma

ba) a **100 főt meghaladja**, vagy

bb) a **30 főt meghaladja** és az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának **hányadosa kisebb, mint 0,5**.

A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló **költségvetési keret alapján** **dönt** a kisajátítási eljárás megindításáról.

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Dr. Andréka Tamás

főosztályvezető

Agrárminisztérium

Jogalkotási Főosztály

tamas.andreka@am.gov.hu

+36-30/397-4045