

Megszüntethető az osztatlan közös földtulajdon



A megosztási kérelem után a felek kötelezettsége, hogy egyezségre jussanak, ami a szabályozás fő szándéka.

2020. december végén jelent meg az osztatlan közös tulajdonban lévő földek közös tulajdonának felszámolásáról szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban Fokfttv.) részletes szabályokat tartalmazó végrehajtási rendelete a 647/2020. (XII. 23.) Kormányrendeletként.

A Fokfttv. hatálya kiterjed a legtöbb ingatlanra, amely a földforgalmi törvény alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül (a kivételeket lásd a törvényben). Három megoldásra van lehetőség a megszüntetés érdekében: I. az ingatlan megosztása a tulajdonostársak között; II. az egyik tulajdonostárs teljes körű tulajdon szerzése vagy III. a magyar állam általi kisajátítás.

I. Az ingatlan megosztása

Bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel. Ebben csak egy földrészlet jelölhető meg, és a kérelem a benyújtása után nem módosítható. A 15 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat földrészletenként kell megfizetni, a megosztással érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerül a megosztás ténye. Fontos, hogy megosztási folyamat időtartama alatt az érintett ingatlanon semmilyen ingatlan-nyilvántartási módosítás nem mehet végbe, kivéve az öröklés és kisajátítás miatti változások.

A kérelmet vissza kell utasí-

tani, ha már van feljegyezve ilyen kérelem, ha az ingatlan tulajdoni lapján széljegy vagy a megosztás eredményes lefolytatását veszélyeztető tényfeljegyzés szerepel, vagy már hatósági jóváhagyás iránti eljárás folyik az ingatlan valamelyik tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonátruházás ügyében. A megosztás feltétele, hogy az eljárás során legalább két önálló helyrajzi számú, rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmas földrészlet kerüljön kialakításra.

Ha nincs akadálya a feljegyzésnek, akkor a földhivatal hozzáférést biztosít a megosztáshoz szükséges térinformatikai alkalmazáshoz (ún. „osztóprogramhoz”), és a kormányzati portálon elektronikus hirdetményt tesz közzé az adott ingatlant érintő megosztásról. Ennek garanciális jelentősége van: szélesebb körben értesülhetnek a tulajdonostársak a folyamatról, főleg azok, akik a tulajdoni hányaduk miatt kisebbségben vannak.

Egyezségi megállapodás

A megosztási kérelem után a felek kötelezettsége, hogy a megfelelő személyek (pl. ügyvéd) bevonásával egyezsége jussanak, ami a fő szándéka a szabályozásnak. A megosztást kérelmezők kötelesek igazoltan értesíteni a többi tulajdonostársat és a földhasználót is. Ez alól csak akkor mentesülnek, ha az adott személy kiléte bizonytalan, vagy elérhetősége ismeretlen. Az egyezséghez elegendő a tulajdoni hányad alapján számolt egyszerű többség, ezután az egyezség hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed. Semmis az egyezség, ha bármelyik tulajdonosnak az ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona-értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékénél kisebb értékű ingatlan jutna, kivéve, ha abba kifejezetten beleegyezik. Ha 90 nap alatt nem sikerül egyezsége jutniuk a feleknek, akkor a



Földhasználat

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredménye nem szünteti meg a megosztáskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot, ide nem értve az út kialakítására szolgáló területet. Az ingatlan adatainak módosulása miatt a szerződő feleknek 3 hónapon belül gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és a változások bejelentéséről. A határidő eredménytelen leteltét követően a szerződés módosítása a bíróságtól kérhető. A változásokról a földhasználót értesíteni kell. Nem mondható fel a földhasználati szerződés a Foktftv. szerinti osztatlan közös tulajdon megszűnése okán!

megosztás tényét hivatalból törli a hatóság.

Az egyezségeket ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátni, és annak része a térkép-vázlat is. Az egyezségi megállapodást a tulajdonostársak külön-külön is aláírhatják. Az egyezségi okiratban rögzíteni kell a 647/2020. (XII.23.) Korm. rendelet 21. §-ában felsorolt valamennyi pontot (összesen: 10 pont).

Osztóprogram működése

Az osztóprogram segít mind az értékarányos, mind pedig a területi alapú megosztás elvégzésében. A program segítségével az ingatlan meghatározott részéhez kell rendelni (ún. „kiosztással”) a tulajdonostársakat. Arra is van lehetőség, hogy a tulajdonostársak az eredeti tulajdoni hányaduktól eltérő megosztásban egyezzenek meg, illetve rendezés során több ingatlant is be lehet vonni a megosztásba. Korlátja a programnak, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatokból dolgozik. Ha abban hiba van, akkor azt a tulajdonosok az egyezséggel nem javíthatják, hanem arra külön hatósági eljárást kell kezdeményezniük.

Szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m²-nél kisebb terület nagyságú ingatlan nem alakítható ki. Zártkert esetében a kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 1500 m²-nél kisebb. A megosztás által létrejövő új ingatlanok

megközelítésére szolgáló út kialakításáról szintén az egyezségben lehet rendelkezni. Ha új út kialakítása nem lehetséges, akkor szolgalmi jogot kell alapítani.

II. Egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétel

Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, az előző részben meghatározott terület nagyságú ingatlan, akkor azt egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba. Bármely tulajdonostárs kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését. Amikor egyszerre több tulajdonostárs is jelzi szándékát a bekebelezésre, az elsőbbségi sorrendnél a következőre kell figyelni. Első az ingatlant legnagyobb mértékben használó(!) tulajdonostárs, több azonos mértékű használó esetén a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, egyenlő tulajdoni hányadok esetén pedig a legfiatalabb tulajdonostárs jogosult a bekebelezésre. A bekebelező tulajdonostársnak a többi tulajdonostársnak az ingatlan ellenértékéért legalább az értékbecslési ajánlatban megállapított összeget kell megfizetnie.

Értékbecslési ajánlat

Az értékbecslési ajánlat részletes szabályait a 647/2020. (XII.23.) Korm. rendelet 22. §-a tartalmazza. Eszerint a szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágú föld esetében a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán település és művelési ág szerinti bontásban közzétett értéket kell figyelembe venni (a cikk megírásakor még nem találtam ilyet – a szerző megjegyzése). Az erdő művelési ág esetében a 647/2020. (XII.23.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében meghatározott módszer alapján kell elkészíteni az ajánlatot. Amennyiben a többi tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban meghatározott értékkel, meghatározott jogosultsággal rendelkező igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet, és a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie.

Bekebelezés

A tulajdonba vételt kezdeményező tulajdonostársnak a többiek a bekebelezési szándékáról a Foktftv. szerinti módon írásban, igazolt módon értesítenie kell. Ha a tulajdonba vételt a legnagyobb mértékben használó tulajdonostárs kezdeményezi, az értesítésben – a fentiek felül – nyilatkoznia szükséges arról, hogy a tulajdonostársak közül a földrészletet ő használja legnagyobb mértékben, ezért a bekebelezésre más tulajdonostárs nem jogosult. Ha a tulajdonba vételt nem a földrészlet legnagyobb mértékben használó tulajdonostárs kezdeményezi, a fentiek felül az értesítésnek a törvényben részletesen leírt módon további figyelemfelhívásokat és nyilatkozatokat is tartalmaznia kell, melyek a többi tulajdonostársat védik.

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, nyilatkoznia szükséges annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében is.

Ha a kezdeményező tulajdonostárs nem a földrészlet legnagyobb mértékben használó tulajdonostárs, az értesített tulajdonostárs a fentiekben felsoroltakon túl az értesítésben foglalt határidőn belül teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatban köteles jelezni, ha a kezdeményező tulajdonostársat megelőzően jogosult bekebelezésre, és ezen jogával élni kíván.

III. Állam általi kisajátítás

Bármely tulajdonostárs kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam általi kisajátítását. A kisajátítás kérelmezésének feltétele a tulajdonostársak által már korábban, legalább három alkalommal beadott, az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelem, amelyet ugyan nem utasított vissza a hatóság, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor. További feltétel, hogy az ingatlan tulajdonosainak száma meghaladja a száz főt vagy a harminc főt azzal, hogy az ingatlan hektárban kifejezett terület nagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

A cikk részletes változata honlapunkon olvasható.

Dr. Jobbágy Krisztina
(www.drjobbagykrisztina.hu)

Ki szerezhet tulajdont?

Osztatlan közös tulajdonból tulajdonosi hányadot csak olyan tulajdonostárs szerezhet, aki az adott ingatlanon legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel, amelyet öröklés jogcímen vagy közeli hozzátartozójától szerzett. Sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható. A tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, nincs szükség a földműves minőségre, és a törvény felmentést ad a földszerzési maximum, a birtokmaximum szabályai és a földforgalmi törvény 12–17. §-ai szerinti feltételek alól is.