

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

A törvény és a rendelet egybevetése alapján én az alábbiakra szeretném felhívni a figyelmüket.

### **1. A Fokfttv. hatálya, azaz milyen földekre vonatkozik a szabályozás:**

A törvény hatálya kiterjed valamennyi ingatlanra, amely a Földforgalmi törvény alapján mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősül, **kivéve:**

- a) amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;
- b) amely mező- és erdőgazdasági hasznosítású földtől eltérő alrészletet is magában foglal, ide nem értve a kivett út, kivett árok és kivett csatorna alrészleteket. Magyarul, ha pl. az ingatlan megnevezése „szőlő, kivett gazdasági épület”, akkor arra nem terjed ki a Fokfttv hatálya.
- c) amely zártkerti elhelyezkedésű, és a földrészlet teljes területe a tényleges használata alapján nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak.

Ezekben az esetekben továbbra is a korábbiakban is ismert telekalakítási eljárást kell alkalmazni, ha meg kívánják a tulajdonostársak szüntetni a közös tulajdonukat.

### **2. A törvény három megoldást szabályoz a megszüntetésre:**

- a) az ingatlan megosztását a tulajdonostársak között,
- b) az egyik tulajdonostárs teljeskörű tulajdonszerzését, és a
- c) magyar állam általi kisajátítást.

#### **I. az ingatlan megosztását a tulajdonostársak között**

- bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a ***folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére*** irányuló kérelemmel
  - *a kérelemben csak 1 földrészlet jelölhető meg*
  - *a kérelem a benyújtása után nem módosítható*
  - *15.000,- Ft igazgatási szolgáltatási díjat földrészletenként kell megfizetni*
  - megosztással érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerül a megosztás ténye.
  - Fontos! A 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 utasítani, tehát nem jegyezhető fel a megosztás ténye:
    - ha már van feljegyezve ilyen kérelem, vagy
    - ha az ingatlan tulajdoni lapján széljegy, vagy
    - a megosztás eredményes lefolytatását veszélyeztető tényfeljegyzés szerepel (pl. kisajátítási eljárás, telekalakítási eljárás, felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása, földminősítési eljárás megindítása, az ingatlanügyi hatósági határozat elleni eljárások stb.), vagy
    - már hatósági jóváhagyás iránti eljárás folyik az ingatlan valamelyik tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonátruházás ügyében.
  - Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése magába foglalja az alábbiakat:
    - a folyamatban lévő megosztás ténye feljegyzést;
    - az osztóprogram használatához szükséges ügyazonosító kód kiadását,
    - kormányzati portálon hirdetmény közzétételét a megosztásról,

- valamennyi tulajdonostárs értesítéséhez szükséges adatok szolgáltatását
  - a földmérő mérnök részvétele esetén a részére adandó adatok szolgáltatását,
  - a földrészletet érintő jogok és tények átjegyzését,
  - a megosztással létrejövő földrészletek megközelítését biztosító szolgálmi jog bejegyzését.
- nincs helye soron kívüli eljárásnak és függőben tartásnak
- alkalmazásának 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 – a tulajdonostársak egyezségét elősegítendő – 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: így minél szélesebb körben értesülhetnek a tulajdonostársak a folyamatról, főleg azok, akik a tulajdoni hányaduk miatt kisebbségben vannak.

#### ***Egyezségi megállapodás***

- A megosztási kérelem nem jelenti a hatósági eljárás megindulását, az a felek kötelezettsége, hogy ezután a megfelelő személyek (pl. ügyvéd) bevonásával egyezsége jussanak (Egyezségi megállapodás). Ez a fő szándéka a szabályozásnak: vagyis nem a hatósági, nem a bírósági út, hanem az abban érintettek közvetlen megegyezése. A megosztást kérelmezők kötelesek igazoltan értesíteni a többi tulajdonostársat és földhasználót is (függetlenül attól, hogy a hivatal azt elektronikusan közléssel teszi). Ez alól csak akkor mentesülnek, ha az adott személy kiléte bizonytalan, vagy elérhetősége ismeretlen. Ha nem történt meg az értesítés vagy azt nem tudják igazolni, semmis az egyezségük.
- Az egyezséghez elegendő a tulajdoni hányad alapján számolt egyszerű többség, akkor is, ha bizonyos tulajdonostársak ellenzik a megosztást, vagy a folyamat során nem voltak fellelhetőek (az utóbbi esetben az egyezséghez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni, ha az egyezségi döntésben nem vesznek részt. Tehát, ha nem veszik át az értesítést postai úton: „nem kereste”, „elköltözött” vagy „átvételt megtagadta” jelzéssel visszaküldésre kerül a feladónak! ). Az egyezség hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed.
- További kisebbségvédelmi szabály a hirdetményen kívül, hogy semmis az egyezség akkor is, 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 beleegyeznek.
- Az egyezsége nyitva álló idő 90 nap a kérelem napjától számítva, ha addig nem sikerül megállapodni, akkor a megosztás tényét hivatalból törli a hatóság.
- Az egyezsége ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátni, és annak része a térkép vázlat is, ezt az osztóprogram segítségével tudják elkészíteni, ennek elmaradása az egyezség semmisségét eredményezi.
- 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)

#### ***Az osztóprogram működése***

- Az osztóprogram segít mind az értékarányos, mind pedig a területi alapú megosztás elvégzésére. 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, vagyis lehetőség van további tulajdonrészt szerezni az ingatlanban osztatlan közös tulajdon megszüntetése jogcímen. A rendezés során több ingatlant is be lehet vonni a megosztásba, ha ugyanazon település különböző részein, vagy akár több különböző településen elhelyezkedő ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségek így egyszerre kiosztásra kerülhetnek.
- Korlátja a programnak, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatokból dolgozik, viszont ha abban hiba van, akkor azt a tulajdonosok az egyezséggel nem javíthatják, hanem arra külön hatósági eljárást kell kezdeményezniük. Amennyiben a megosztáshoz szükséges más érintett hatóság jóváhagyása, akkor az egyezségről szóló dokumentumokat meg kell küldeniük a megosztás érdekében az illetékes hatóságnak. Azért, hogy indokolatlanul ne húzódjon el a folyamat, a hatóságoknak 15 nap áll rendelkezésükre a véleményadásra.
- *az egyezés folytán létrejött ingatlanok minimális mérete:* szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területnagyságú ingatlan nem alakítható ki a törvény rendelkezései szerint. Zártkert esetében a kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb.
- A megosztás által létrejövő új ingatlanok megközelítésére szolgáló út kialakításáról szintén az egyezésben lehet rendelkezni. Ha új út kialakítása nem lehetséges, akkor szolgálmi jogot kell alapítani. A végrehajtási rendelet 23. § -a alapján a megközelítést elsődlegesen utak önálló földrészletként történő kialakításával kell megkísérelni.

## II. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétellel

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének második lehetséges módja az Fokfttv. szerint az egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétel.

- Ez az eset akkor következik be, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, az előző részben meghatározott területnagyságú ingatlan; ebben az esetben az osztatlan közös tulajdon megosztás alapján történő megszüntetésének nincs helye, hanem *az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.*
- bármely tulajdonostárs kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését, vagy
- amikor egyszerre több tulajdonostárs is jelzi szándékát a bekebelezésre, ebben az esetben az elsőbbségi sorrendnél a következőre kell figyelni
  - elsősorban 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 tulajdonostárs részére az ingatlan ellenértékének legalább az **értékbecslési ajánlat** által alátámasztott, abban 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 én még nem találtam ilyet)

- Az erdő művelési ág esetében a 647/2020. (XII.23.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletében meghatározott módszer alapján kell elkészíteni:

Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet esetén az értékbecslési ajánlat forintban kifejezett mértéke:

$$T \cdot (\text{Ftk} \cdot 35000 + \text{V} \cdot 3500)$$

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

$$T \cdot 200000$$

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

Ahol

T: az érintett erdőrészlet vagy egyéb részlet területe hektárban kifejezve

Ftk: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott főfafajának fatermőképessége  $\text{m}^3/\text{hektár}/\text{év}$  egységben kifejezve

V: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott fatérfogata  $\text{m}^3/\text{hektárban}$  kifejezve

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

- Amennyiben a többi tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban meghatározott értékkel, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet.
- értékbecslést végezheti:
  - Az igazságügyi szakértői névjegyzékben a **termőföld-értékbecslési szakterületnek** megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkező igazságügyi szakértő, vagy
  - olyan a Polgári Perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet, amely az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság által az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői és -közvetítői tevékenység végzésére jogosult szolgáltatókról vezetett nyilvántartásban szerepel, és legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, foglalkoztatottja az a) pontban meghatározott szakértői jogosultsággal rendelkezik.
- Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg **megaladja** 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.

**A tulajdonostársnak bekebelezési szándéka esetében az alábbiak szerint kell eljárnia:**

- A tulajdonba vételt kezdeményező tulajdonostársnak az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező **valamennyi tulajdonostársat a bekebelezési szándékáról írásban, igazolt módon értesítenie kell.**
- Az értesítésnek tartalmaznia kell
  - a kezdeményező tulajdonostárs arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Fokfttv. 17. § (1) bekezdése alapján jogosult;
  - az értékbecslési ajánlat szerinti értéket és a kezdeményező tulajdonostárs által ajánlott ellenértéket;
  - az alábbiakra vonatkozó figyelemfelhívásokat:
    - amennyiben az értesített tulajdonostárs a részére ajánlott ellenértékkal nem ért egyet, úgy értékbecslési szakvéleményt készíttethet;
    - az értesített tulajdonostárs **30 napon belül** adja meg a kezdeményező tulajdonostárs számára az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit;
    - ha az ingatlanon az értesített tulajdonostárs tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, az értesített tulajdonostársnak

nyilatkoznia kell annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében.

- 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 a Fokfttv. 16. § (3) bekezdése alapján más tulajdonostárs nem jogosult.
- Ha a tulajdonba vételt nem a földrészletet legnagyobb mértékben használó tulajdonostárs kezdeményezi, a fentiek felül az értesítésnek tartalmaznia kell:
  - arra vonatkozó figyelemfelhívást, hogy az értesített tulajdonostárs 30 napon belül nyilatkozhat a földrészletet érintő bekebelezési szándékáról, ha a kezdeményező tulajdonostársat a Fokfttv. 16. § (3) bekezdése szerinti sorrend alapján megelőzi;
  - a kezdeményező tulajdonostárs nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a földrészletet milyen mértékben használja, illetve abban mekkora tulajdoni hányaddal rendelkezik;
  - a kezdeményező tulajdonostárs nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy ha más tulajdonostárs is jelzi a bekebelezési szándékát, és a Fokfttv. 16. § (3) bekezdése szerinti sorrend alapján a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, abban az esetben az általa megjelölt ellenértéket elfogadja, továbbá ha a földrészleten a tulajdonában álló és a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, nyilatkozik annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében, továbbá megjelöli az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit;
  - a kezdeményező tulajdonostárs nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy ha a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, az eljárás kezdeményezésére vonatkozó valamennyi okiratot - különösen a többi tulajdonostárs igazolt értesítését és a többi tulajdonostárs által adott visszajelzést - a földrészletet ténylegesen bekebelezni jogosult tulajdonostárs részére átadja;
  - figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy a tulajdonostársaknak az értesítésre adott visszajelzést valamennyi tulajdonostárs részére meg kell küldeni.
- Az **értesített tulajdonostárs** 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban (két tanú által aláírt, vagy ügyvéd által ellenjegyzett) 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.
- Ha a kezdeményező tulajdonostárs **nem a földrészletet 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 Fokfttv. 16. § (3) bekezdése szerinti sorrend alapján a kezdeményező tulajdonostársat megelőzően jogosult bekebelezésre és ezen jogával élni kíván. Ha az értesített tulajdonostárs kívánja tulajdonba venni az ingatlant, nyilatkozatában meg kell jelölnie a kezdeményező tulajdonostársat megelőző jogosultságát megalapozó, a Fokfttv. 16. § (3) bekezdése szerinti körülményt, továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy a fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Fokfttv. 17. § (1) bekezdése alapján jogosult.

### III. Az állam általi kisajátítás

Az utolsó mód a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére *az állam általi kisajátítás*: bármely tulajdonostárs kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam által történő kisajátítását.

- A kisajátítás kérelmezésének feltétele a tulajdonostársak által már korábban, legalább három alkalommal beadott, az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelem, amely ugyan nem került visszautasításra a hatóság által, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor.
- További feltétel, hogy az ingatlan tulajdonosainak a száma haladja meg a száz főt,
- vagy a harminc főt azzal, hogy az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

#### IV.A tulajdonszerzésre vonatkozó közös szabályok:

- **osztatlan közös tulajdonból tulajdoni hányadot csak olyan tulajdonostárs szerezhethet, aki:**
  - az adott ingatlanon legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészrel,
  - tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte, vagy
  - tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte.
- sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható,
- A tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.
- További könnyítés, hogy a tulajdonszerzéshez 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.

#### V. Földhasználat

- Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredménye nem szünteti meg a megosztáskor fennálló **földhasználati szerződésen alapuló fölhasználatot**, ide nem értve az út kialakítására szolgáló területet.
- Az ingatlan adatainak az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként bekövetkezett módosulása miatt a szerződő feleknek 3 hónapon belül gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati nyilvántartásba, illetve az erdőgazdálkodói nyilvántartásba való bejelentéséről. A határidő eredménytelen leteltét követően a szerződés módosítása a bíróságtól kérhető.
- A változásokról a földhasználót (pl. tulajdonos személyében bekövetkezett változás) értesíteni kell. Ha bekebelezés történt akkor az értesítési kötelezettség a bekebelezőt terheli.
- Nem mondható fel a földhasználati szerződés a Fokfttv. szerinti osztatlan közös tulajdon megszűnése okán!

Dr. Jobbágy Krisztina

[www.drjobbagykrisztina.hu](http://www.drjobbagykrisztina.hu)