

GYIK - Osztatlan közös tulajdon felszámolása

1. Milyen jogszabályok szerint zajlik a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok megosztási eljárása?

- A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (Fokfttv.),
- A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet.

2. Már folyamatban van a földemmel kapcsolatban megosztási eljárás, ami a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény és a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet szerint kerül lefolytatásra. Indíthatok-e közben a Fokfttv. szerinti megosztást?

- Abban az esetben gátja az eljárás megindításának az ingatlant érintően az 1993. évi II. törvény szerinti részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárás, amennyiben a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében a sorsolás már megtörtént vagy az egyezség befogadásra került. Ezek megtörténte előtt megindítható a Fokfttv. szerinti megosztás.

3. Hogyan kell a tulajdoni hányadot értelmezni az osztás során? Az ingatlan területi hányadaként vagy az ingatlan AK értékben kifejezett értéke hányadaként?

- 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 – a megközelítésre szolgáló út területével csökkentve - számított értékűnél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyezik. Beleegyezés esetén lehet területi arány szerint osztani.

4. A tulajdoni arányom nem éri el az 50%-ot. Kezdeményezhetek megosztást?

- Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs (vagy annak meghatalmazottja) kezdeményezheti.

5. Mi az első teendőm a megosztási eljárás megindításához?

- Kérelmet kell benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránt. A kérelmet formanyomtatványon kell benyújtani.

6. Szükséges-e ügyvéd közreműködése a kérelem benyújtásához?

- A kérelem benyújtásához nem, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez azonban javasolt ügyvédet meghatalmazniuk, aki az osztóprogramban elkészült dokumentumok alapján megszerkeszti a tulajdonosok megállapodását rögzítő, általuk aláírandó egyezségi okiratot.

Az egyezségi okirat megszerkeszthető a tulajdonosok által is, azt azonban ügyvéd vagy közjegyző által ellenjegyeztetni szükséges.

7. A létrejövő új ingatlanok mekkora minimális területtel alakíthatók ki?

A létrejövő új ingatlanok törvényben meghatározott területi minimuma:

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²,
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m² (erdőnek minősülő ingatlan esetében az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény rendelkezéseit is figyelembe kell venni),
- zártkerti ingatlan esetén 1500 m²,
- vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó.

8. Vezetékjog van az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezve. Szükség van a jog jogosultjának előzetes hozzájárulására a megosztáshoz?

- A jog jogosultjának előzetes hozzájárulására a megosztáshoz nincs szükség, azonban a jogok és tények tervezett átjegyzését a térképvázlaton és a területkimutatáson fel kell tüntetni és azt az átjegyzés jóváhagyása céljából meg kell küldeni valamennyi bejegyzett jog vagy tény jogosultja számára.

9. Az egyezségben lehet rendelkezni a kialakított ingatlan megközelítését biztosító szolgalmi jog alapításáról az egyezségben nem résztvevő szomszédok ingatlanát terhelően?

- Az egyezségben kizárólag olyan ingatlanokat terhelően lehet rendelkezni a kialakított ingatlan megközelítését biztosító szolgalmi jog alapításáról, amely az

egyezség során kerül kialakításra. Az egyezségben nem résztvevő szomszédok vonatkozásában nem.

10. Földhasználati szerződés alapján használok a megosztott ingatlant. Használhatom továbbra is a teljes területet a kialakított ingatlanok megközelítésére használt úttal együtt az eredeti szerződésnek megfelelően? Magyarul: szánthatom továbbra is a kialakított út területét?

- Nem. Mert az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredménye megszünteti a megosztás alapjául szolgáló ingatlanra létrejött, és a megosztáskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot a kialakításra kerülő ingatlanok megközelítését szolgáló út területe vonatkozásában, egyebekben nem szűnik meg a földhasználati szerződés.

11. Milyen mértékben kell a földhasználati szerződést módosítani? Kell-e módosítani az árat például?

- Az ingatlan adatainak az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként bekövetkezett módosulása miatt kell a földhasználati szerződést módosítani, az adatokban bekövetkezett változások mértékéig. Másban, így például az ár vonatkozásában nem.

12. Milyen költségekkel jár a megosztás?

- A megosztási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának összege földrészletenként 15 ezer forint.

Amennyiben a kérelmező úgy dönt, hogy igénybe veszi földmérő közreműködését, a földmérői munkadíj összege is szabad megállapodás tárgya az ügyfél(ek) és a földmérő között, így ennek összege sem határozható meg előre.

Az egyezségi okirat ellenjegyzéséhez, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselethez szükséges ügyvéd igénybevétele, amelynek ügyvédi munkadíj vonzata van. Az ügyvédi munkadíj összege szabad megállapodás tárgya az ügyfél(ek) és az ügyvéd között, így ennek összege nem határozható meg előre.

Továbbá kötelezően felmerülő költség a tulajdonostársak igazolható módon (tértivevényes postai levél) történő értesítésének a postaköltsége, amely jelentős mennyiségű tulajdonostárs esetén számottevő költség.

13. Szükséges földmérő igénybevétele az osztáshoz?

- Nem szükséges a földmérő tevékenységének igénybevétele, mivel 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 eltéréséből eredő következményeket a tulajdonosok viselik.

Az olyan esetben, amikor a tulajdonostársaknak tudomása van felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállásáról, célszerű az osztás előtt ingatlanrendező minősítéssel rendelkező földmérővel az eltérésről szakvéleményt készíttetni és az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezni a hibából eredő eltérések kijavítását az ingatlan-nyilvántartásban.

Művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése esetén a változási vázrajz elkészítése szintén igényli földmérő igénybevételét, kivéve ha:

- a) a változás egy földrészleten belül nem éri el a 400 m²-t,
- b) egy földrészlet egész területe más művelési ágra változik,
- c) egy vagy több alrészlet területe teljes egészében azonos művelési ágra változik és így a földrészlet egy művelési ágba kerül,
- d) egy alrészlet egész területe más művelési ágra változik.

Esetenként az osztóprogram használatakor, a megosztási eljárás összetettsége kapcsán, szintén felmerülhet ingatlanrendező földmérő minősítéssel (IRM) rendelkező földmérő mérnök igénybevétele.

Továbbá a földmérő igénybevétele célszerű lehet a megosztás utáni pontos telekhatárok kitűzéséhez, amennyiben ezt a tulajdonostársak szükségesnek tartják. Így az esetleges birtokhatárviták elkerülhetők.

14. A megosztás során el lehet térni a tulajdoni hányadtól?

- Az egyezség keretében a tulajdonostársak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban is megállapodhatnak, azonban ebben az esetben is figyelemmel kell lenni a Foktftv. 11. §-ában meghatározott területi minimumokra. Ebben az esetben a tulajdonjog változás jogcíme közös tulajdon megszüntetése, és az egymás közötti elszámolásról az egyezségi okiratban kell rendelkezni.

15. Hol szerezhető be az eljárás megindításához, vagyis a kérelem benyújtásához szükséges formanyomtatvány?

- Az interneten letölthető a Földhivatali Portálról. <https://www.foldhivatal.hu/> A formanyomtatvány az Ügyintézés/Nyomtatványok menüpont alatt érhető el.

16. Széljegy van a földem tulajdoni lapján. Megindíthatom a megosztási eljárást?

- Ha az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve, nem javasolt az eljárás megindítása, mivel a kérelmet az ingatlanügyi hatóság vissza fogja utasítani.

17. A megosztási eljárás megindítása után kerül benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz átvezetés céljából valamilyen változás (tulajdon, használat, stb.). Milyen sorrendben vezeti át a változásokat az ingatlanügyi hatóság?

- A megosztási eljárás megindítását, vagyis a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését követően az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltozás és a kisajátítás kivételével más változás nem vezethető át. A benyújtott egyéb kérelmeket vagy megkereséseket az ingatlanügyi hatóság függőben tartja a megosztás tényének törléséig. Vagyis a megosztás tényének feljegyzését követően beérkező kérelmeket - az öröklés és a kisajátítás kivételével - a megosztás elintézését követően bírálja el, vezeti át az ingatlanügyi hatóság.

18. Milyen okokból törli az ingatlanügyi hatóság a megosztás tényét?

- A megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság abban az esetben törli, ha:
 - A feljegyzést követő 90 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem.
 - A kérelmező a kérelmét visszavonja.
 - Az osztóprogram a szolgáltatott adatokban ellentmondást észlel és az erről készített hiba riportot a kérelmező eljuttatja az ingatlanügyi hatóság részére. Ebben az esetben az ingatlanügyi hatóság elvégzi a hiba kivizsgálását, majd a javítást követően visszajegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét.

19. A tulajdonos társam eredménytelenül kísérelte meg a megosztást a rendelkezésre álló 90 napon belül. Az ingatlanügyi hatóság a megosztás tényét törölte, de még nem telt el 30 nap. Adhatok be kérelmet én, mivel hogy az én kérelmem nem „ismételt”?

- Nem. A 30 nap elteltéig más tulajdonostárs sem kezdeményezhet megosztást. A 647/2020. (XII.23) Korm. rendelet 11. §- ban rögzítettekre figyelemmel: “a törléstől számított 30 napon belül ugyanazon földrészletre ismételt tényfeljegyzési kérelem nem nyújtható be.”

20. Öröklés vagy kisajátítás következett be a földemen. Folytathatom a megkezdett megosztási eljárást?

- Igen. Azonban az ingatlanügyi hatóság az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltozás és a kisajátítás miatt bekövetkezett változást átvezeti az ingatlan-nyilvántartásban.

21. Szükséges-e földmérő a változási vázrajz elkészítéséhez?

- Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársak a Nemzeti Földügyi Központ honlapjáról letölthető osztóprogram alkalmazásával maguk végezhetik el a megosztást, amely osztóprogram az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas térképvázlatot és területkimutatást állít elő, földmérő igénybevétele ehhez nem szükséges.

22. Honnan lehet megszerezni az osztóprogramot?

- Az osztóprogram a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, vagyis a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldaláról <https://www.nfk.hu/> tölthető le, az Osztatlan menüpont alatt, az „Elérhető az osztóprogram” című bejegyzésben érhető el. Microsoft Windows operációs rendszerre installálható.

23. Szükség van Internetre az osztóprogram használatához?

- Az osztóprogram használatához nem szükséges a folyamatos Internet kapcsolat, azonban az ügyfél adatok hitelesítéséhez és az ingatlan nyilvántartási, erdészeti adatok letöltéséhez, majd a megosztás műszaki dokumentációja digitális állományainak az ingatlanügyi hatóság hivatali kapujára történő megküldéséhez szükséges az Internet kapcsolat.

24. Az osztóprogram hibásnak jelölte a letöltött ingatlan-nyilvántartási adatokat, nem tudom folytatni a megosztást. Mit tegyek?

- Ha az osztóprogram a szolgáltatott adatokban ellentmondást észlel, arról riportot generál. A kérelmező a hiba riportot 5 napon belül, írásban köteles eljuttatni az ügyazonosítót kiadó ingatlanügyi hatóság részére, ahol intézkednek a hiba kijavításáról.

Az osztóprogram hibája során figyelembe kell venni a 647/2020. (XII.23) Korm. rendelet 13. §. (3) pontjában foglaltakat, amennyiben azok fennállnak akkor a Korm. rendelet 9. §. (2) valamint (3) pontjában foglaltak szerint jár el az ingatlanügyi hatóság.

“(2) A hiba bejelentését követően az ingatlanügyi hatóság a tényfeljegyzésről szóló határozatát hivatalból visszavonja, és - a tény feljegyzésére irányuló kérelem ranghelyének fenntartása mellett - törli a folyamatban lévő megosztás tényét, valamint gondoskodik a kiadott ügyazonosító érvénytelenítéséről és a hirdetmény levételéről. A folyamatban lévő megosztás ténye ranghelyén az ingatlanügyi hatóság a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindításának tényét jegyzi fel.

(3) A javítás megtörténtéről szóló döntéssel együtt az ingatlanügyi hatóság a tényfeljegyzés tárgyában is döntést hoz, és a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása tényének törlésével

egyidejűleg visszajegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét, továbbá gondoskodik az új ügyazonosító kiadásáról, valamint a Foktftv. 4. § (4) bekezdése szerinti hirdetmény ismételt közzétételéről. A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság az eredeti tényfeljegyzési kérelem ranghelyén jegyzi fel az érintett földrészlet tulajdoni lapjára."

25. Az osztóprogram által letöltött adatok szerint bejegyzett helyhez kötött jog vagy helyhez kötött tény van a tulajdoni lapon, de a térképen nincs ábrázolva. Mit tegyek?

- Az ingatlanügyi hatóságtól adatszolgáltatás keretében igényelni kell a megosztandó földrészlet tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzokat és egyéb adatokat. Az ingatlanügyi hatóság az adatszolgáltatási kérésnek a megkereséstől számított 15 napon belül köteles eleget tenni.

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. A jog vagy tény jogosultja az állásfoglalását a megkereséstől számított 15 napon belül köteles megadni.

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.

26. Szükséges egyezséget kötnöm a tulajdonos társakkal?

- Megosztás esetén igen, viszont tekintettel arra, hogy az egyezségi okirat érvényességéhez egyszerű többség szükséges, így amennyiben a tulajdoni hányada több mint 50%, akkor egyedül is meghozhatja az osztással kapcsolatos döntéseket.

Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a területi minimumnak megfelelő ingatlan, akkor megosztásnak nincs helye, ez esetben az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba, amely során nem kötnek egyezséget a tulajdonostársak, hanem a bekebelezésre vonatkozó szabályok az alkalmazandóak.

27. Szükség van-e az összes tulajdonostárs egyetértésére a megosztáshoz?

- Az egyezség érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges azzal, hogy az egyezséghez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni az olyan tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése azért nem lehetséges, mert személye bizonytalan, vagy lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen, valamint az értesítettnek tekintendő tulajdonostárs esetében, ha az egyezségi döntésben nem vesz részt.

Az egyezség hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed.

Értesítettnek az a tulajdonostárs tekintendő, akinek az értesítése azért hiúsult meg, mert a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste”, „ismeretlen” vagy „elköltözött”, vagy a címzett tulajdonostárs, a földhasználó vagy az erdőgazdálkodó a küldemény átvételét megtagadta.

28. Az egyik tulajdonostárs lakcíme, tartózkodási helye ismeretlen. Mi lesz az ő döntési jogával?

1. A megosztási folyamat megkezdéséről szóló értesítés mellőzhető olyan tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése azért nem lehetséges, mert lakcíme, tartózkodási helye ismeretlen.

2. Az értesítést megtörténtnek kell tekinteni, ha annak közlése azért hiúsul meg, mert a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „elköltözött”.

Az egyezség érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges azzal, hogy az egyezséghez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni azon tulajdonostárs esetében is, akinek a lakcíme, tartózkodási helye ismeretlen, valamint az értesítettnek tekintendő tulajdonostárs esetében is, ha az egyezségi döntésben nem vesz részt. Az egyezség hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed.

29. Mi mindenről kell rendelkezni és rögzíteni az egyezségi okiratban, hogy az érvényes legyen?

- Az egyezségi okiratban rögzíteni kell:

a) a megosztandó földrészletben vagy földrészletekben fennálló kiinduló tulajdoni viszonyokat;

b) a megosztást követően kialakításra kerülő földrészletek egyedi azonosítóját, alrészleteit, művelési ágát, területét és aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelmet, valamint tulajdonosi adatait;

c) ha a tulajdonostársak az egyezség keretében a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban állapodnak meg, akkor az átruházással érintett ingatlanrész adatait és az átruházás ellenértékét, valamint a tulajdonostárs nyilatkozatát, hogy beegyezik abba, hogy a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékűnél kisebb értékű ingatlanhoz jut;

d) ha egy vagy több tulajdonostársnak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan nem éri el a Foktftv. szerinti területi minimumot, a földrészlet bekebelezéssel érintett részének adatait és a bekebelezésre kerülő tulajdonrész ellenértékét;

e) a c) és d) pont alapján tulajdont szerző tulajdonostárs arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére

a Foktftv. alapján jogosult;

f) az érintett tulajdonostárs nyilatkozatát a bekebelezett tulajdoni hányadok ellenértékének részére való megfizetéséről, vagy arról szóló nyilatkozatot, hogy a teljesítést a kötelezett bírósági letétbe helyezéssel elvégezte;

g) közös tulajdon kialakítása esetében a közös tulajdonban maradó tulajdonostársak erre vonatkozó nyilatkozatát;

h) a kialakításra kerülő földrészletek megközelítését biztosító

- szolgalmi jog alapítását, illetve
- utak egyedi azonosítóját, területi és tulajdonosi adatait;

i) a megosztandó földrészlet tulajdoni lapján bejegyzett jogok és tények esetében arra vonatkozó rendelkezést, hogy a bejegyzett jogok és tények mely kialakításra kerülő földrészleteket és milyen mértékben terhelik, és e terhet a kialakításra kerülő földrészlet tulajdonosa elfogadja, vagy a nem értesíthető, illetve az értesítettnek tekintendő tulajdonostárs esetében a hozzájárulását vélelmezni kell;

j) a megosztandó földrészleten lévő felépítmények, illetve földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak esetében a felépítmények, illetve a vagyontárgyak tulajdonjogi sorsát;

k) a döntés meghozatala során a támogató szavazatok számítását.

30. Milyen hibák esetén válik az egyezség semmissé?

Semmis az egyezség, ha:

- nem történt meg a tulajdonostársak teljes körű kiértesítése,
- nem csatolták az osztóprogram által készített térképvázlatot és területkimutatást,
- az osztóprogram a térképvázlat elkészítésekor nem a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatait vette alapul,
- nem rendelkeztek a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogoknak és tényeknek a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről,
- nem rendelkeztek a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról,
- nem rendelkeztek az új ingatlanok megközelítésére szolgáló út kialakításáról, valamint az út tulajdonjogáról,
- amennyiben út kialakítására nem került sor, nem rendelkeztek az új ingatlanok megközelítését biztosító szolgalmi jog alapításáról,
- nem vették figyelembe a területi minimumokat,
- az egyezségről nem a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többsége döntött,
- az egyezségben közös tulajdonban álló ingatlan került kialakításra úgy, hogy abba az érintett tulajdonostársak nem egyeztek bele,
- az egyezség eredményeként kialakítandó új ingatlanok a rendeltetésszerű

mező- és erdőgazdasági művelésre nem alkalmasak,

- az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során bármely tulajdonos kisebb értékű ingatlanhoz jutott, mint a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékű ingatlan, feltéve, hogy abba az érintett tulajdonostárs nem egyezett bele,
- ha az egyezség meghozatala során a bekebelezésre vonatkozó szabályokat nem vették figyelembe.

31. Nem kaptam értesítést az egyezségi tárgyalásról. Mit tehetek?

- A megosztást kezdeményezőnek a megosztás folyamatáról Önt, mint tulajdonostársat írásban, igazolt módon értesítenie kellett; az igazolt értesítés az egyezség érvényességi kelléke.
- Egyezségi tárgyalás formális megtartása mellőzhető, az egyezségi okiratot a tulajdonostársak külön-külön is aláírhatják. Így lehet, hogy azért nem kapott értesítést, mert nincs is egyezségi tárgyalás és a többségi döntéshez nincs szükség az Ön szavazatára.
- Osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos jogvita esetén a felek bírósághoz fordulhatnak.

32. Maradhatok-e a testvéremmel közös tulajdonban a megosztás után?

- Az egyezség keretében csak akkor alakítható ki közös tulajdon, ha abba az érintett tulajdonostársak (hozzátartozói jogviszonytól függetlenül) kifejezetten beleegyeznek. Ennek további feltétele, hogy a tulajdoni hányadok szerinti tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított többsége támogassa a közös tulajdonú ingatlan kialakításáról is rendelkező egyezségi okiratot, és a kialakítandó osztatlan közös tulajdonban (maradó) ingatlan elérje az Fokfttv. szerinti területi minimumot.

33. A vektoros térképvázlat digitálisnak minősül? Mindkét térképvázlatra (vektoros, kinyomtatott) szükségem van? Melyikkel mit kell tennem?

- Igen. Az osztóprogram által készített digitális térképvázlat vektoros. A digitális térképvázlat alapján generált térképvázlatot kell kinyomtatni. Mind a digitális, mind a kinyomtatott térképvázlat és a területkimutatás azon műszaki dokumentáció mellékletét képezi, amely az ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljáráshoz szükséges. Az osztóprogramban a térképvázlat szerkesztésére annak végleges lezárásáig van lehetőség.

A műszaki dokumentáció digitális állományait (így a digitális térképvázlatot is) az osztóprogramból kell beküldeni az ingatlanügyi hatóság részére, hivatali kapun keresztül.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell az egyezségi okiratot és a kinyomtatott, az egyezségi döntésben részt vevő tulajdonostársak által aláírt műszaki dokumentációt - így a kinyomtatott térképvázlatot is.

A kinyomtatott térképvázlatot és területkimutatást jóváhagyás céljából ugyancsak meg kell küldeni valamennyi bejegyzett jog vagy tény jogosultja számára (amennyiben a tulajdoni lap ilyet tartalmaz), amelyeket a kérelmező az ingatlanügyi hatóságnak köteles lesz benyújtani.

34. Jelen kell lenni az egyezségi tárgyaláson egyszerre mindenkinek?

- Az egyezségi döntés meghozatala során egyezségi tárgyalás formális megtartása nem szükséges. A tárgyalás bármilyen módon, telefonon vagy elektronikus levelezés útján is folytatható. Az egyezségi okiratot a tulajdonostársak külön-külön is aláírhatják az egyezséget hitelesítő ügyvéd előtt.

35. Vezetékjog van az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezve. Az ingatlanügyi hatóság a jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzokat kiadta. Hogyan készíthető ezekből a jogok átjegyzése alapjául szolgáló vázrajz?

- Az ingatlanügyi hatóság által szolgáltatott adatok osztóprogramba történő bedolgozása attól függ, hogy az adatokat milyen formában szolgáltatták.

A papír alapon – koordináták és méretek nélkül – szolgáltatott vázlatok és vázrajzok esetében szükség van azok szkennelésére, majd az ilyen formában kapott raszter állományok transzformálására. A transzformálás elvégzésére az osztóprogram fel van készítve (Felhasználói segédlet: 19-21. oldal). Ennek eredményeképpen a betranszformált raszter állomány háttér állományként jeleníthető meg, mely alapján a vezetékjog bedolgozható. A bedolgozás történhet a vezetékjoggal érintett terület határpontjainak meghatározásával (digitalizálásával), vagy a vezetéktengelyvonalának digitalizálásával és a vezetékjog sávszélességének megadásával (Felhasználói segédlet: 24-34. oldal).

Az ingatlanügyi hatóság által digitális (vektoros) formátumban szolgáltatott adatok (shp vagy ibn) esetében lehetőség van azok közvetlen betöltésére és háttér állományként történő megjelenítésére (Felhasználói segédlet: 17-18. oldal). A megjelenítést követően a digitalizálás az előzőekben leírtak szerint történhet.

Az ingatlanügyi hatóság az adatokat koordináta-jegyzék formájában is szolgáltathatja. A fájl formátumú koordináta-jegyzék (txt, csv) közvetlenül betölthető az osztóprogramba (Felhasználói segédlet: 21-23. oldal), de papír alapon szolgáltatott koordináta-jegyzék esetében lehetőség van a koordináták kézi bevitelére is (Felhasználói segédlet: 23-24. oldal). Az ilyen formában bedolgozott adatok szintén háttérállományként jeleníthetők meg, melyek feldolgozása a már korábban leírtak szerint történik.

36. Ki kezdeményezheti a földhasználati szerződés módosítását?

- Az ingatlan adatainak az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként bekövetkezett módosulása miatt a szerződő feleknek (vagyis a tulajdonosnak és a földhasználónak) három 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 földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. Ez irányadó a használatban bekövetkezett változások bejelentésére is.

37. Nem értettem egyet az egyezséggel, de azt 51% megszavazta. Szükséges aláírnom a jegyzőkönyvet, térképvázlatot, területkimutatást? Szükség van az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a bejegyzési engedélyemre?

- Aki nem értett egyet az egyezséggel, az nem vett részt az egyezés meghozatalában. A jegyzőkönyvet, térképvázlatot, területkimutatást csak annak kell aláírnia, aki részt vett az egyezésben. Az érvényes egyezés hatálya ugyanakkor az egyezésben részt nem vevő tulajdonostársakra is kiterjed. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a bejegyzési engedélyt megadottnak kell tekinteni azon tulajdonosok tekintetében, akik a döntésben nem vettek részt, továbbá akik tulajdonrészre bekebelezésre kerül.

38. Három alkalommal kezdeményeztük sikertelenül 16 hektáros föld osztatlan közös tulajdonának megosztását. A tulajdonosok száma 31 fő. Kezdeményezhetem az NFK-nál az ingatlan egészének az állam általi, optimális birtokszerkezet kialakítása céljából történő kisajátítását?

- Nem kezdeményezheti az állam általi, az Foktftv. rendelkezései szerinti kisajátítást a következő okokból: a tárgyi ügy esetében ahhoz, hogy az állam az ingatlan egészét kisajátítsa, két feltételnek kell egyszerre teljesülnie

1. a tulajdonostársak már korábban, legalább három alkalommal beadták, az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelmet, amelyet az ingatlanügyi hatóság nem utasított vissza, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére az Foktftv. hatálybalépésétől számított 2 éven belül (azaz 2023. január 1-jéig) nem került sor; továbbá

2. abban az esetben, ha az ingatlan tulajdonosainak száma 30 főt meghaladja, de a 100 főt már nem, akkor az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb kell, hogy legyen, mint 0,5 (ha/fő).

Az Önök esetében a második pontban szereplő feltétel nem teljesül:

$$16 \text{ ha} / 31 \text{ fő} = 0,52 \text{ ha/fő}$$

39. Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanunkon sírhely található és az ingatlanban az állam tulajdoni hányaddal rendelkezik. A kérelmezőt terheli a sírhely szerinti terület elhelyezkedésének meghatározása, vagy ledigitalizálható a légifelvételről?

- A Nemzeti Földügyi Központ biztosítja az osztóprogram számára a sírhely elhelyezkedésére vonatkozó adatokat, amelyet a megosztás során figyelembe kell venni.