

Gyakori kérdések

2015. May 26.

Gyakran felmerülnek kérdések a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatosan

Milyen földrészletek megosztására vonatkozik a Rendelet?

Mi a területi minimum?

Honnan tudhatom, hogy a területi minimumot elérem?

Ki a jogi szolgáltató és mik a feladatai?

Milyen tájékoztatást kapnak a földtulajdonosok a megosztási eljárással kapcsolatban?

Mik az egyezség elemei?

Mi a teljes körű egyezség?

Használati megosztás fennállása esetén?

Mi történik, ha nincs egyezség? (Sorsolás!)

A sorsolás hátrányai

A földrészletek megosztása és a visszamaradó terület

Milyen esetekben nem lehet a megosztást elvégezni?

Mi a teendő, ha nem áll rendelkezésre elegendő aranykorona az önálló földrészlet kialakításához?

Milyen földrészletek megosztására vonatkozik a Rendelet?

A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (a továbbiakban: Fkbt.) értelmében csak a részarány földkiadás során keletkezett közös tulajdon megszüntetését lehet az Fkbt. előírásai alapján elvégezni, amennyiben az önálló ingatlan kialakítása iránti kérelmeket 2012. június 1-jéig benyújtották a földhivatalhoz. (A kárpótlási árveréseken kialakított földrészletek valamint a nem részarány kiosztás során keletkezett földrészleteknél fennálló osztatlan közös tulajdon csak a Polgári Törvénykönyv rendelkezései alapján lehet megszüntetni.) Az Fkbt. értelmében a közös tulajdon megszüntetésének külön szabályai nem alkalmazhatók a halastó művelési ágú ingatlanokra, valamint az erdőkre. Mi a területi minimum?

A megosztási eljárás során a területi minimumot – külterületen 0,3 ha, zártkertben 0,15 ha – el nem érhető földrészlet nem alakítható ki. Amennyiben egy tulajdonostárs részarány tulajdona nem elegendő ezen területi méret kialakítására, lehetősége van arra, hogy más tulajdonostársával együtt teljesítsék e feltételt, ekkor osztatlan közös tulajdonban maradnak ugyan, de nem az összes területi minimumot el nem érhető tulajdonostárssal együtt, hanem csak azzal, akivel megállapodott.

Honnan tudhatom, hogy a területi minimumot elérem?

Szakszerű tájékoztatást a földhivatal földmérési osztálya, vagy az egyezségi tárgyaláson a földmérési feladatok ellátásával megbízott földmérő tud nyújtani.

Előzetes tájékozódás végett a következő módon lehet megközelítőleg vizsgálni a számunkra kialakítható földrészlet területi mértékét.

A megosztásra kijelölt földrészlet tulajdoni lapja I. rész tartalmazza a kalkulációhoz szükséges legfontosabb adatokat (terület, arany korona), a II. rész tartalmazza többek közt a tulajdonos személyét és az őt megillető tulajdoni hányadot. Az itt található adatokból előzetesen lehet kalkulálni átlag aranykorona (Ak) figyelembevételével a tulajdoni hányadhoz tartozó területet.

példa: a földrészlet összterülete: 5 hektár (1 ha = 10 000 m²)

a földrészlet Ak értéke: 200 Ak (40 Ak/ ha)

a kérelmező tulajdoni hányada 3/20

Az össz-aranykorona értéket osztjuk a tulajdonhányad nevezőjével és szorozzuk annak számlálójával: Így megkapjuk a tulajdoni hányadhoz tartozó Ak értéket.

Ha ezt az értéket megszorozzuk a hektáronként Ak értékkel megkapjuk a tulajdoni hányadunkhoz tartozó átlag területi értéket.

Ha 1 ha kataszteri tiszta jövedelme 40 Ak, akkor a 30 Ak értékének megfelelő területi mérték (X) a következő képen számíthatjuk ki: Figyelem! A számítás csak tájékoztató jellegű, mert a földrészletben levő talajfoltok és alrészletek eltérő minőségi osztálya miatt – amelyeknek mind más-más a nyilvántartott Ak értéke – a földrészlet különböző részein ugyan azt a tulajdoni hányadot figyelembe véve, eltérő területű földrészletek alakíthatók ki. Pontos leosztást és területi mértékét csak digitális állomány birtokában erre rendszeresített számítógépes szoftver segítségével lehetséges. Ki a jogi szolgáltató és mik a feladatai?

A Földmívelésügyi Minisztériummal kötött szerződés alapján a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. pályáztatás és közbeszerzési eljárás keretében végzi a jogi és a földmérési feladatok kiszervezését. A jogi szolgáltatóval a kapcsolattartás történhet személyesen és postai úton is.

Milyen tájékoztatást kapnak a földtulajdonosok a megosztási eljárással kapcsolatban?

A Rendelet egyik újdonsága, hogy nagy hangsúlyt kap a tulajdonosok értesítése, tájékoztatása és figyelmük felhívása az eljárási cselekmények megindulására és azok nyomon követésére.

A földhivatal a kérelmet benyújtó tulajdonosokat postai úton, a kérelmet be nem nyújtó tulajdonosokat hirdetményi úton értesíti a földrészlet megosztásának megkezdéséről, a nyertes jogi szolgáltatóról és földmérőről és a további értesítések módjáról.

A jogi szolgáltató az egyezség kialakítására egyezségi tárgyalást tart. A Rendelet szabályozza az erre szóló meghívó tartalmát, amely a megosztásra kerülő földrészlettel kapcsolatos minden lényeges adatot tartalmaz, továbbá az egyezség létrehozásával kapcsolatos általános információkkal is szolgálat.

Mik az egyezség elemei?

Az egyezség létrehozása a tulajdonosok akarata szerinti leosztást eredményezhet, rövidebb eljárást és gyorsabb ingatlan-nyilvántartási bejegyzést eredményez.

- lehet javaslatot tenni a megosztás kiindulási helyére és irányára,
- a kérelmezők megállapodhatnak a kiosztásra kerülő földrészletek sorrendjére, így abban a sorrendben kapják meg önálló földrészleteiket, amelyben közösen elzetesen megállapodtak
- nincsen szükség sorsolás lebonyolítására,
- a megosztási eljárás gyorsabban hajtható végre.

Mi a teljes körű egyezség?

Különleges esete az egyezségnek a teljes körű egyezség. Ebben az esetben a kérelmet benyújtott tulajdonostársak egyhangúan, a kérelmet el nem terjesztő tulajdonostársakkal köthetnek egyezséget. A teljes körű egyezség a földhivatal kiindulási helyet és irányt megállapító határozatát hatályon kívül helyezi. Ilyenkor a földrészlet tulajdonosai a teljes körű egyezség alapján saját akaratuknak megfelelően oszthatják fel a táblát.

Teljes körű egyezség esetén a földrészlet tulajdonosai megállapodhatnak a földrészlet területén található, egyébként önálló földrészletté alakítandó területek (erdő, halastó, árok, csatorna és egyéb művelés alól kivett területnek minősülő területrészt) tulajdonjogáról, akár a tulajdoni hányadoktól eltérő tulajdonjogokban is megállapodhatnak, ilyenkor azt – ha az más jogszabályi előírásba nem ütközik – a teljes körű egyezségnek megfelelően kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. Azaz tulajdonostársak nagyobb lehetőséget kapnak a megosztás során, annak érdekében, hogy a kialakítandó új földrészletek elaprózódása elkerülhető legyen.

A teljes körű egyezség további eleme, hogy a kérelmet el nem terjesztő tulajdonostársak is részt vehetnek a megosztásban, vagyis, ebben az esetben az Fkbt.-ben az önálló ingatlan kialakítása iránti kérelmek benyújtására vonatkozó 2012. június 1-i határidő be nem tartása ellenére is önálló földrészlet kialakítására van lehetőség számukra is.

Az eljárás végrehajtását tovább gyorsítja, ha az egyezséget, teljes körű egyezséget kialakító tulajdonosok lemondanak a fellebbezési jogukról.

Használati megosztás fennállása esetén?

Ha közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás alatt – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott – használati megosztásról szóló megállapodás a tulajdonostársak között fennáll, e megállapodást a megosztási eljárásban úgy kell tekinteni, mintha a tulajdonostársak a kiosztási sorrend egymás közötti meghatározására teljes körű egyezséget kötöttek volna.

Ez esetben a megosztási eljárás során nem kell dönteni a megosztás kiindulási helyének és az osztás irányának a meghatározásáról.

Mi történik, ha nincs egyezség? (Sorsolás!)

Amennyiben a kérelmet benyújtó tulajdonostársak nem tudnak egyezségre jutni, akkor a jogi szolgáltató által összehívott sorsoláson kerül meghatározásra az földrészletek a sorrendje. Ilyen esetben a földhivatal által határozatban megállapított kiindulási hely és irány figyelembevételével történik a megosztás.

A megosztást értékarányosan, a tulajdoni hányadoknak megfelelő aránykorona értékek figyelembevételével kell elvégezni.

A sorsoláson a kérelmezők sorsolási megállapodást köthetnek

- az önálló földrészlet osztatlan közös tulajdonként történő kiosztására (pl. ha a területi minimumot csak így tudják elérni, illetve szeretnének közös tulajdonba kerülni valamelyik tulajdonostársal, társakkal), vagy
- az önálló földrészletek kiosztási sorrendjének meghatározására (a földrészletek önállóan, de egymás mellé –; rokonok, illetve azonos földhasználó esetén –; kerülnék kimérésre).

A sorsolásról a helyszínen jegyzőkönyvet kell készíteni, amit a földhivatalnak soron kívül záradékkal kell ellátnia. A záradék azt tanúsítja, hogy a megosztási eljárás a sorsolás eredményének megfelelően folytatható.

A sorsolás szabálytalan lebonyolítása ellen a sorsolást követően 48 órán belül kifogást nyújthat be az, akinek jogos érdekét érinti vagy sérti. A sorsolással megállapított megosztási sorrend nem lehet tárgya a kifogásnak.

A sorsolás hátrányai

Egyezség hiányában a sorsolás alkalmával a véletlenre van bízva a megosztási sorrend megállapítása. A földhivatal által megállapított kiindulási hely és osztás irány alapján a sorsolással megállapított sorrendben történik meg a földrészlet megosztása. Sorsoláson nem lehet figyelembe venni a földrészlet területén esetleg kialakult használatot, a tulajdonosok által korábban trágyázott és megművelt területeket, vagy az esetleges telepítéseket. Ezek a területek véletlenszerűen a kisorsolt sorrend alapján találnak új gazdára.

Ily módon, a sorsoláskövetkeztében olyan terület is kerülhet leosztásra egy kérelmező részére, amely egy másik tulajdonostárs anyagi ráfordításai miatt értéknövelt. Azonban ilyen esetben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben foglalt jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti megtérítési kötelezettség fennáll!

A földrészletek megosztása és a visszamaradó terület Rendelet egyik újdonsága, hogy megkülönböztet visszamaradó és új önálló földrészleteket. Természetesen a megosztást követően, minden új földrészlet új helyrajzi számot kap, azonban nem mindegyikre érvényes az Fkbt. szerinti területi minimum. A jogszabály a kiinduló földrészlet „maradványát” nem tekinti „új önálló” földrészletnek. Teszi ezt azért is, mert a részarány földkiadás során kialakult osztatlan közös tulajdonban álló földek – akadály a gazdaságos, ésszerű mezőgazdasági tevékenységnek – megszüntetése illetve legszámaának lecsökkentése a jogalkotó célja. A kérelmek mindenki által történő benyújtására kötelezettséget nem írt elő, azonban a kérelmezők „aktív”; tulajdonosok lehetőséget kapnak ezáltal a „passzív”; fel nem lelhető tulajdonostársi körből való kiválásra.

Lehetőőségük határát, azonban a területi minimum megszabja az alábbiak szerint:

- visszamaradók (akár területi minimum alatti is)
- kérelmet visszavonók külön kialakított önálló földrészletbe kerülnek, amennyiben a kialakítandó földrészlet a területi minimumot el éri
- sorsolás során területi minimumot el nem érők önálló földrészletbe kerülnek, amennyiben a kialakítandó földrészlet a területi minimumot el éri
- a kérelmet beadók, egyezséget kötők vagy sorsoltak új önálló földrészletek kerülnek kialakításra, (területi minimumot el KELL érnie)

Amennyiben az II és III csoportba került földrészlet tulajdonosok számára nem alakítható ki külön-külön az önálló földrészlet a területi minimum miatt, úgy összefonva kerülnek egy földrészletbe, amennyiben az eléri a területi minimumot. Amennyiben ez a kialakítandó földrészlet sem éri el a területi minimumot, a visszamaradók (I) földrészletébe kerülnek, függetlenül a visszamaradó földrészlet területétől. (Lsd. ábra)

Milyen esetekben nem lehet a megosztást elvégezni? 1) A kérelem visszavonása: a) Az eljárás megkezdéséig visszavont kérelem esetén a kérelmező Aranykoronája a visszamaradó földrészletbe kerül leosztásra.

b) Amennyiben megindult az eljárás, az egyezségi tárgyalásig lehet a kérelmet visszavonni. Ebben az esetben a kérelmező tulajdoni hányada egy külön álló földrészletben, a kérelmet benyújtott tulajdonosok részére kialakított földrészleteket követően kerül kialakításra. 2) A kialakítandó földrészlet nem éri el az Fkbt. szerinti területi minimum értéket.

3) A kérelmezővel szemben uniós állami támogatás visszatérítésére vonatkozó eljárás van folyamatban, vagy a kérelmező az ezzel kapcsolatos nyilatkozatot a jogi szolgáltató felé nem teszi meg.

Ha a kérelmező tulajdoni hányada a kérelem benyújtását követően változik, a megosztást az egyezség létrejöttéig, illetve a sorsolás időpontjában fennálló, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdoni hányad szerint kell elvégezni.

Mi a teendő, ha nem áll rendelkezésre elegendő aranykorona az önálló földrészlet kialakításához?

Azoknak a tulajdonosoknak a számára, akik tulajdoni hányaduk alapján nem érik el a területi minimumot, lehetőség van rész egyezség kötésére az egyezségi tárgyalás alkalmával illetve sorsolási megállapodást létrehozni a sorsolás megkezdéséig. Ebben az esetben több tulajdonos egy újonnan kialakított földrészletbe kerül, közös tulajdonban. Az új földrészlet önálló helyrajzi számmal rendelkező, a többi tulajdonostárs földrészleteitől független földrészlet, amelynek tulajdonosai már csak maguk közt kell megállapodniuk a földrészlet használati megosztásán, hasznosításán.

