

Tájékoztató

a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet I. fejezetében meghatározott eljáráshoz.

A Korm. rendelet révén ingyenesen, valamivel egyszerűbb módon lehetőséget kaptak a kérelmező „aktív” tulajdonosok a „passzív” tulajdonostársi körből való kiválásra. **A kiválás alapja** a kérelmező tulajdoni hányadát megalapozó aranykorona értéke, így **az 1/1 tulajdoni arányt megelőzően a tulajdonosoknak/kérelmezőknek m²-ben kifejezhető területe nincs!** A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonú ingatlanok megosztási eljárása (továbbiakban: megosztási eljárás) jelen szakaszában 3 professzionális szereplő [járási hivatal, ismertebb nevén földhivatal, a jogi szolgáltató és a földmérő] valamint **a kérelmezők/tulajdonosok és földhasználók koordinált együttműködése szükséges annak érdekében, hogy a folyamat minél gyorsabban és az érintettek melegegedésére fejeződjön be.** A megosztási eljárást táblázatos formában egyszerűsítettük le, megjelölve a feladatot elvégző személyt, a várható időszükségletet (ameddig az még értelmezhető), a kérelmező szempontjából legfontosabbnak gondolt ismereteket.

1. Előkészítés

Esemény	Célja	Felelős	Várható időszükséglet	Egyéb tudnivalók
1.1. A kérelemmel érintett földrészlet összes tulajdonosának értesítése az eljárás megindításáról és a további értesítések módjáról.	Általános tájékoztatás az eljárás menetéről. Tájékozódni lehet arról, hogy a kérelmező tulajdoni hányada minden körülmény mellett (elsősorban eltérő minőségű földek esetén, vagy ha utak kialakítása szükséges) elégséges-e az önálló ingatlan kialakításához.	Illetékes földhivatal	2017. június hónapban várható postai v. elektronikus úton.	A földhivatal a kérelmezőknek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő címére küld értesítést. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá tartozó területek – teljes körű egyezség hiányában - továbbra is osztatlan közös tulajdonban maradnak, de az erdőt ekkor sem lehet megosztani. A megosztás önmagában nem szünteti meg a meglévő földhasználati szerződést. Az egész eljárást késlelteti, ha a végső szakaszban (a célként kitűzött új önálló ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése) <u>a kiinduló ingatlanral kapcsolatos elintézetlen megelőző széljegy lesz.</u> Ezért érdemes ellenőrizni az elintézetlen ügyeket és intézkedni a megoldásukról.
1.2. A feladat végzéséhez szükséges teljes körű adatok (földmérési, ingatlan-nyilvántartási és mezőgazdasági) átadása a földmérő/jogi szolgáltató számára.	Érdemi földmérési munkálatok feltételeinek megteremtése.	Illetékes földhivatal	2017. június hónapban várható.	Az ALBA GEOTRADE Zrt. a keretmérési munkákat egyes területeken már megindította.
1.3. A keretmérés végrehajtása és dokumentálása.	Műszaki szempontok szerint az ingatlan-nyilvántartási térkép és a helyszíni állapot egyezőségének vizsgálata.	Földmérő	Helyrajzi számonként a földmérő részére átadott teljes körű földhivatali adatok kézhez vételétől számított 45 napon belül, de a mérhető területeken folyamatosan. (befejezése: augusztus elején)	A keretmérésről értesítés nem készül.
1.4. A keretmérés vizsgálata.	A földhivatal helyrajzi számonként leellenőrzi, hogy a mérés megfelelően (jogszabályok szerint) történt-e.	Illetékes földhivatal	A földhivatalra vonatkozó jogszabályok és eljárásrend szerint.	Eredményesen lezárult keretmérést követően várható egyezségi meghívó a jogi szolgáltatótól az első egyezségi tárgyalásra.

2. A folyamatot lassító - objektív okokra visszavezethető - opciós tételek

Esemény	Célja	Felelős	Várható időszükséglet	Egyéb tudnivalók
2.1. Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása, majd a változás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban.	Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítása.	Illetékes földhivatal	Soron kívül a földhivatalra vonatkozó jogszabályok és eljárásrend szerint. Hiba mértékétől függően helyrajzi számonként jelentősen eltér az időszükséglet.	Esetlegesen merülhet fel. Ha bekövetkezett, a javítás befejezése előtt az eljárás nem folytatható.
2.2. Földminősítési eljárás, majd a művelési ág változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése.	A feltárt, be nem jelentett művelési ág változások rendezése.	Illetékes földhivatal, a vázrajzok készítésében a földmérő	Soron kívül a földhivatalra vonatkozó jogszabályok és eljárásrend szerint. Tapasztalatunk szerint az erdőnek minősíthető területek, illetve az Evt. értelmében erdőként nyilvántartott területek esetében tart a legtovább.	A tulajdonosok korábbi <u>mulasztása</u> miatt következhet be. Ha szükséges a lefolytatása, a művelési ág változások átvezetése előtt az eljárás nem folytatható. A művelési ág változás a megosztásra kerülő ingatlan összes aranykorona értékét módosítja, ezáltal változik a tulajdonosokat a tulajdoni hányaduk szerint megillető, kiosztandó aranykorona értéke.
2.3. A kérelem benyújtását követően a tulajdonos személyét érintő változás esetén a kérelem fenntartásával kapcsolatos nyilatkozatok beszerzése.	Kérelmezői pozíció meghatározása.	Illetékes földhivatal	Kérelmező jogutódján múlik.	Amennyiben a tulajdonos a kérelmet visszavonja, tulajdona a visszamaradó földrészletbe kerül (továbbra is osztatlan közös tulajdonként).

3. Egyeztetések és egyezség létrehozása

Esemény	Célja	Felelős	Várható időszükséglet	Egyéb tudnivalók
3.1. Egyeztetés a földrészletek megközelíthetőségéről a közlekedési hatósággal.	A kialakuló földrészletek megközelíthetőségét biztosító út közúthoz történő csatlakozásának szakhatósági egyeztetése a biztonságos közlekedés feltételeinek megteremtése céljából.	Földmérő	Az egyeztetés a megosztás helyének és irányának meghatározása előtti időpontban történik, ezért elsődlegesen alapelvi egyeztetés lesz.	Szántó esetében 6 méter széles, egyéb művelési ág esetén 4 méter széles utat kell kialakítani, ha a megosztás során útról nem megközelíthető ingatlanok alakulnának ki. A kérelmezők számára fontos információ, hogy a kialakítandó út a kérelmezők számára kiosztásra kerülő ingatlanok területét csökkenti.
3.2. Egyeztetés a megosztás kiindulási helyéről és irányáról.	A jogszabályok adta kereteken belül lehetőség van az egyéni érdekérvényesítésre, a megjelentek egyhangúan tehetnek javaslatot.	Jogi szolgáltató, földmérő	Keretmérés eredményes befejezését követően a megosztás helyét és irányát megállapító földhivatali határozat előtt.	<u>A jogi szolgáltató meghívása alapján (hely, időpont)! Kifejezetten ajánlott a részvétel! Figyelem, egy kérelemmel érintett ingatlan esetén a teljes folyamat jelentősen gyorsítható!</u> Képviselőt esetén gondoskodni kell az előírt meghatalmazásról!
3.3. Egyezség (teljes körű egyezség) létrehozásának megkísérlése, nyilatkozat a kérelem fenntartásáról, uniós támogatással kapcsolatos információk megadása.	Ez által dől el, hogy a kérelmezőnek mennyi befolyása lesz a megosztási eljárásban. Egyezség esetében minden kérelmező a kívánt ingatlan-rész 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosává válhat. Egyezségnél minden kérelmezőnek, teljes körű egyezségnél valamennyi tulajdonostársnak részt kell vennie.	Jogi szolgáltató, de részt vesz a földmérő is. A jogi szolgáltató részletes tájékoztatót küld a meghívóban.	A megosztás kiindulási helyére és irányára való egyeztetéssel egy időben történik. Szükség szerint a sorsolást megelőző 5. nap végéig lehetséges. Várhatóan függő hatályú egyezségek jönnek létre.	<u>A jogi szolgáltató meghívása alapján (hely, időpont)! Kifejezetten ajánlott a részvétel! Képviselőt esetében megfelelő meghatalmazás szükséges! Nem terület alapú, hanem értékarányos megosztás történik.</u> Gyengébb minősítésű föld esetén nagyobb területet eredményezhet és fordítva. Amennyiben a kérelmező nem jelenik meg az első egyezségi tárgyaláson és a jogi szolgáltató által kiküldött nyilatkozatokat sem teszi meg vagy a kérelmét visszavonja, tulajdona a visszamaradó földrészletbe kerül (továbbra is osztatlan közös tulajdonként). Később a kérelmet már nem lehet visszavonni. Egyezség esetén minden kérelmezőnek, teljes körű egyezség esetén minden tulajdonosnak alá kell írni a térképvázlatot, a területkimutatást.
3.4. A megosztás kiindulási helyének és irányának meghatározása.	A megosztás kiindulási helye és irányának véglegesnek tekintendő.	Illetékes földhivatal	A földhivatalra vonatkozó jogszabályok és eljárásrend szerint.	Az ingatlan fekvése szerint illetékes polgármesteri hivatalnál kerül kifüggesztésre. A kifüggesztést követő 9. napon válik jogerőssé.

4. Egyezség hiányában belépő feladat

Esemény	Célja	Felelős	Várható időszükséglet	Egyéb tudnivalók
4.1. Sorsolás.	<p>A kérelmezők számára a kialakuló 1/1 tulajdoni arányú földrészletek sorrendjének meghatározása véletlenszerűen.</p> <p>Sorsoláskor még ún. sorsolási megállapodások köthetők, de már nem biztosítható 100 %-an, hogy minden kérelmező a kívánt ingatlanrész 1/1 arányú tulajdonosává váljon.</p>	Jogi szolgáltató, földmérő, földhivatal	<p>A megosztás kiindulási helyét és irányát megállapító jogerős határozat közlését követő 60 napon belül.</p> <p>A jogi szolgáltató értesítést küld, melyben tájékoztat az eljárás menetéről, lehetőségekről.</p>	<p><u>A jogi szolgáltató meghívása alapján (hely, időpont - a sorsolást megelőző 30 nappal)! Nem kötelező, azonban ajánlott a részvétel!</u></p> <p>Képviselő esetében megfelelő meghatalmazás szükséges!</p>

5. Befejező munkálatok, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés

Esemény	Célja	Felelős	Várható időszükséglet	Egyéb tudnivalók
5.1. Megosztás terepi munkái (kitűzés, birtokba adás)	Az új, illetve a visszamaradó földrészletek megjelölése.	Földmérő	Egyezsége vonatkozó földhivatali befogadó nyilatkozat ill. a sorsolás eredménye jogerőssé válását követő 30 napon belül.	<p>A kitűzésről értesítés nem készül. A birtokba adásról az ingatlan-nyilvántartás szerinti címre legalább 5 nappal megelőzve a birtokbaadást. <u>A tulajdonosnak nem kötelező a részvétele.</u></p> <p>A bemutatási jegyzőkönyv aláírása során előforduló kifogásokat a földhivatal csak felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállásának esetén vizsgálja.</p>
5.2. Változási munkarészek elkészítése.	Az egyezség vagy sorsolás eredménye alapján elkészített változási munkarészek elkészítése.	Földmérő	Birtokba adást követő 15 napon belül.	
5.3. Ingatlan-nyilvántartási célú változási munkarészek vizsgálata, záradékolása.	A munkarészek elkészítése a vonatkozó jogszabályok szerint történt-e.	Illetékes földhivatal	A földhivatalra vonatkozó jogszabályok és eljárásrend szerint.	
5.4. A földrészlet vonatkozásában a megosztással bekövetkező változásoknak (adatok, jogok és tények) az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése.	A kérelmező az osztatlan közös tulajdonú ingatlanban birtokolt tulajdoni hányadának 'megfelelő' aranykorona értékű földterület 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosává válik.	Illetékes földhivatal (ingatlan-nyilvántartás)	A földhivatalra vonatkozó jogszabályok és eljárásrend szerint.	<p>A kialakított utak által elfoglalt területek csökkentik a tulajdonos eredeti aranykoronája mértékét. Az egész eljárást késlelteti, ha a végső szakaszban (új önálló ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése) a kiinduló ingatlannal kapcsolatos elintézetlen megelőző széljegy lesz.</p> <p>A kialakult új ingatlan területét és a tulajdoni hányadot érintő terhek továbbra is fennmaradnak.</p>
5.5. Az ingatlan-nyilvántartási döntés közlése	Tulajdonosok, egyéb érdekelték értesítése a megosztás befejezéséről.	Illetékes földhivatal vagy jogi szolgáltató	Lehetőség szerint azonnal.	Eljárás megszüntetése: illetékes földhivatal, új ingatlanokra vonatkozóan történő bejegyzés: jogi szolgáltató