

Osztatlan közös tulajdonú föld megosztása

Az eljárás külterületi mező-és erdőgazdasági földek (röviden: termőföldek) és zártkerti, ténylegesen is mezőgazdasági használatban levő termőföldek vonatkozásában indítható.

Ha a termőföld művelési ága szántó, rét, legelő, erdő, fásított terület, akkor a kialakuló ingatlanok közül egyik területnagysága sem lehet kisebb 1 hektárnál.

Ha a termőföld művelési ága szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, akkor a kialakuló ingatlanok közül egyik területnagysága sem lehet kisebb 3000 négyzetméternél.

Ha a termőföld zártkerti fekvésben helyezkedik el, a kialakuló ingatlanok közül egyik területnagysága sem lehet kisebb 1000 négyzetméternél, művelési ágtól függetlenül.

Az eljárásban ingatlanügyi hatóságként kijelölt szerv a földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal.

Az eljárás lefolytatására az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal, mint ingatlanügyi hatóság jogosult.

Az eljárás csak az ügyfél kérelmére indulhat, és az ingatlanügyi hatóság a jogok, tények bejegyzése, feljegyzése, módosítása, törlése körében a kérelemhez kötve van.

Az osztatlan közös tulajdonú föld megosztására irányuló eljárás a több személy tulajdonában levő termőföld megosztására irányuló közigazgatási hatósági eljárás. Ez magában foglalja a folyamatban levő megosztás tényének feljegyzését a hatósághoz előterjesztett kérelem alapján, a megosztás földmérési munkarészeinek elkészítését az osztóprogram segítségével, a felek közötti egyezség megkötését és a dokumentáció, valamint a megosztás átvezetésére irányuló kérelem benyújtását az ingatlanügyi hatósághoz. Ezt követően a jogszabályi feltételek fennállása esetén a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörténik. Amennyiben a megosztást követően legalább egy olyan ingatlan alakulna ki, amelynek területi mértéke a fentebb leírt minimum alatt maradna, akkor az ezekhez tartozó tulajdoni hányadok – megfelelő ellenérték fejében, amelynek megfizetését igazolni kell - bekebelezésre kerülnek.

Az eljárásban ügyfél az a természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, akit (amelyet) az ingatlan-nyilvántartásba az érintett ingatlan, vagy ingatlanok legalább egyike vonatkozásában tulajdonosként bejegyezték.

Az eljárás megindítása, lefolytatása:

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a folyamatban levő megosztás tényének feljegyzésére és a megosztás átvezetésére irányuló kérelmeket kizárólag írásban lehet előterjeszteni ügyfélfogadási időben személyesen, postai úton, illetve egyes esetekben elektronikusan.

A folyamatban levő megosztás tényének feljegyzését és az osztatlan közös tulajdonú föld megosztását a miniszter e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletében meghatározott nyomtatványokon benyújtott kérelemre kell az ingatlan-nyilvántartásba átvezetni. A kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani. Az ingatlan-nyilvántartási kérelem kormányablaknál nem terjeszthető elő.

Az osztatlan közös tulajdon megosztására irányuló eljárás megindítására irányuló kérelem formanyomtatvány, továbbá az egyes ingatlanügyi hatóságok ügyfélfogadási ideje, elérhetősége, valamint az illetékességi területi térkép hozzáférhető a www.foldhivatal.hu honlapon.

A folyamatban levő megosztás tényének feljegyzésétől számított 120 napon belül az ügyfélnek be kell nyújtania a megosztás átvezetésére irányuló kérelmet a jogszabályban meghatározott dokumentumokkal együtt.

A beadványokat – főszabály szerint - az iktatószámok sorrendjében, az ingatlanügyi hatósághoz történő előterjesztésük időpontjában hatályos jogszabályok szerint kell elintézni.

A folyamatban levő megosztás tényének feljegyzéséről és a megosztás átvezetéséről szóló határozat érdekelt részére történő kézbesítése iránt az ingatlanügyi hatóság intézkedik.

A határozat tartalmának megfelelő változást az ingatlanügyi hatóság – kézbesítés előtt – haladéktalanul bejegyzi, illetőleg feljegyzi a tulajdoni lapra, illetve átvezeti az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban.

A megosztás átvezetésére irányuló kérelemhez mellékelni kell – főszabály szerint - két eredeti és egy másolati példányban a bejegyzés alapjául szolgáló egyezségeket, az osztóprogram által készített térkép-vázlatot és területkimutatást tartalmazó dokumentáció papír alapon és elektronikusan is, bekebelezés esetén a bekebelezett tulajdoni hányadok tulajdonosai felé az ellenérték megfizetését, vagy bírói letétbe helyezését is igazolni kell. Az egyezségben részt vevő feleknek alá kell írniuk a térkép-vázlatot és a területkimutatást, ha bármely kialakuló ingatlanon harmadik félnek valamilyen joga van bejegyezve (jelzálogjog, vezetékjog), az átvezetéshez szükség van az ő hozzájárulására is,

A megosztás átvezetésének közokiratba, ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba foglalt osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről szóló egyezség alapján van helye, amely a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését igazolja, továbbá tartalmazza a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély).

Az eljárásban a jogi képviselő kötelező. Jogi képviselőnek kell tekinteni az ügyvédet, az ügyvédi irodát, a kamarai jogtanácsost és a felek képviselőjében eljáró közjegyzőt.

A kérelemhez csatolni kell az illeték megállapításához szükséges egyéb iratokat (NAV B400-as adatlap)

Eljárási díj:

Az eljárásért 15000 forint összegű díjat kell fizetni, a folyamatban levő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelem benyújtásával egyidejűleg.

Főszabály szerint, a díjfizetési kötelezettség az ingatlanügyi hatóságnál a kérelem, megkeresés előterjesztésével egyidejűleg a pénztárába történő készpénzbefizetéssel vagy bankkártyával, vagy az ingatlanügyi hatóság előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíthető.

Előirányzat-felhasználási keretszámla száma: 10029008-00302649-00000000

Ügyintézési határidő:

Az ügyintézési határidő teljes eljárásban hatvan nap, melynél hosszabb határidőt törvény, rövidebb határidőt jogszabály állapíthat meg.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik.

Az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

Jogorvoslat:

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály döntést kiadó földhivatali osztályánál kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton – elektronikus űrlap hiányában – a <https://epapir.gov.hu> honlapon elérhető e-Papír szolgáltatás (Témacsoport: Jogorvoslat, Ügytípus: Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal) igénybevételével köteles benyújtani. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszék bírálja el.

A végleges döntést a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja, illetve megsemmisíti, vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

Alkalmazandó jogszabályok:

- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- 1996. évi LXXXV. törvény az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény
- A Nemzeti Földalapról szóló 2010. évi LXXXVII. törvény
- A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LII. törvény
- A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény
- A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény
- Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény
- A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény
- A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény
- A Nemzeti Vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény
- Az Állami Vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény
- A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény
- A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény
- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet
- Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet

- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet
- A számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekérdezés útján szolgáltatható egyes ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatásáról és igazgatási szolgáltatási díjáról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megállapításáról és a díjak megfizetésének részletes szabályairól szóló 176/2009. (XII.28.) FVM rendelet
- A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII.23.) Korm. rendelet
- A föld tulajdonjogának átruházását, vagy a föld tulajdonjogát érintő más írásba foglalt jogügyletet tartalmazó papír alapú okmány biztonsági kellékeiről és kibocsátásainak szabályairól szóló 47/2014. (II. 26.) Korm. rendelet