



ÓBUDAI EGYETEM  
ÓBUDA UNIVERSITY

Alba Regia Műszaki Kar  
Geoinformatikai Intézet

# **SZAKDOLGOZAT**

**Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése  
Bököny községben**

**OE-AMK  
2021**

Hallgató neve: Suller Richárd  
Hallgató törzskönyvi száma: T000419/FI12904/A-G



ÓBUDAI EGYETEM  
ÓBUDA UNIVERSITY

Óbudai Egyetem  
Alba Regia Műszaki Kar  
Geoinformatikai Intézet

## SZAKDOLGOZAT FELADATLAP

**Hallgató neve:** Suller Richárd

**Szakedolgozat száma:** SZD20120110301175

**Törzskönyvi száma:** T000419/FI12904/A-G

**Neptun kódja:** XXXXXXXXXX

**Szak:** földmérő és földrendező mérnök

**Specializáció:** Geoinformatika specializáció

**A dolgozat címe:** Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése Bököny községben

**A dolgozat címe angolul:** Shared land in undivided common ownership in Bököny

**A feladat részletezése:** Mutassa be az osztatlan közös tulajdonok létrejöttét a magyar mezőgazdaságban a rendszerváltás utáni időszakról kezdődően. Ismertesse röviden a közös tulajdon és az "osztatlan közös tulajdon" jogi fogalmát. Tekintse át a mezőgazdaságban létrejött osztatlan közös tulajdonok korábbi és jelenlegi megszüntetésének jogi szabályozását. Ismertesse az osztatlan közös tulajdonok megszüntetésével kapcsolatos földmérési és geodéziai feladatokat, ill. azok megoldását. Készítse el, és mellékelje szakdolgozatához az előírt, készítendő munkarészeket! Összegezze a földmérési feladat elvégzése során szerzett tapasztalatait!

**Intézményi konzulens neve:** Kovács Miklós Dr.

**A kiadott téma elévülési határideje:** 2023. december 15.

**Beadási határidő:** 2021. 12. 15.

A szakdolgozat: Nem titkos.

Kiadva: Székesfehérvár, 2021. 10. 28.

P.H.

Intézetigazgató

A dolgozatot beadásra alkalmasnak találom:

belső konzulens

külső konzulens



## HALLGATÓI NYILATKOZAT

Alulírott Suller Richárd kijelentem, hogy a szakdolgozat/diplomamunka saját munkám eredménye, a felhasznált szakirodalmat és eszközöket azonosíthatóan közöltem.

Egyéb jelentős segítséget nem vettem igénybe.

Az elkészült szakdolgozatban/diplomamunkában található eredményeket az egyetem és a feladatot kiíró intézmény saját céljára térítés nélkül felhasználhatja, a titkosításra vonatkozó esetleges megkötések mellett.

Kelt: Nyíregyháza, 2021. november 26.

*Suller Richárd*

.....  
hallgató aláírása

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| BEVEZETÉS .....                                                                                                                                                                                | 7  |
| 1. TÖRTÉNETI VISSZATEKINTÉS .....                                                                                                                                                              | 8  |
| 1.1. Kollektivizálás .....                                                                                                                                                                     | 8  |
| 1.2. Az 1990 utáni változások és az osztatlan közös tulajdon kialakulása .....                                                                                                                 | 10 |
| 1.3. Az osztatlan közös tulajdonú földek jogi problémája .....                                                                                                                                 | 12 |
| 2. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRE TETT KÍSÉRLETEK, KORMÁNYZATI<br>INTÉZKEDÉSEK, VALAMINT AZOK BEMUTATÁSA .....                                                                    | 14 |
| 2.1. A közös tulajdon és az osztatlan közös tulajdon jogi fogalma .....                                                                                                                        | 14 |
| 2.2. A földkiadó és földrendező bizottságokról szóló 1993. évi II. tv. (továbbiakban Fkbt.)<br>1999. évi módosítása.....                                                                       | 15 |
| 2.3. Fkbt. 2001. évi módosítása.....                                                                                                                                                           | 15 |
| 2.4. 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet.....                                                                                                                                                  | 16 |
| 3. A RÉSZARÁNY FÖLDKIADÁS SORÁN KELETKEZETT OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON<br>MEGSZÜNTETÉSE A 374/2014. ÉVI (XII. 31.) KORM. RENDELET SZERINT .....                                                  | 17 |
| 3.1. A rendelet bemutatása.....                                                                                                                                                                | 17 |
| 3.2. A projekt ütemezése .....                                                                                                                                                                 | 24 |
| 4. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉVEL KAPCSOLATOS FÖLDMÉRÉSI<br>FELADATOK BEMUTATÁSA A MINTATERÜLETEN .....                                                                          | 27 |
| 4.1. A mintaterület bemutatása .....                                                                                                                                                           | 27 |
| 4.1.1. Bököny község bemutatása.....                                                                                                                                                           | 27 |
| 4.1.2. Az osztandó földrészlet bemutatása .....                                                                                                                                                | 28 |
| 4.2. Adatszolgáltatás .....                                                                                                                                                                    | 28 |
| 4.3. Mezőgazdasági helyszínelés .....                                                                                                                                                          | 29 |
| 4.4. Keretmérés, művelési ág változás .....                                                                                                                                                    | 31 |
| 4.5. Irodai feldolgozás .....                                                                                                                                                                  | 32 |
| 4.6. Egyezségi tárgyalás és megállapodás .....                                                                                                                                                 | 32 |
| 4.7. Megosztási vázrajz elkészítése .....                                                                                                                                                      | 34 |
| 4.8. Kitűzés és birtokbaadás .....                                                                                                                                                             | 36 |
| 4.9. Ingatlan-nyilvántartási átvezetés .....                                                                                                                                                   | 37 |
| 4.10. Tapasztalatok.....                                                                                                                                                                       | 37 |
| 5. 2020. ÉVI LXXI. TÖRVÉNY A FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON<br>FELSZÁMOLÁSÁRÓL ÉS A FÖLDNEK MINŐSÜLŐ INGATLANOK JOGOSULTJAI ADATAINAK<br>INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDEZÉSÉRŐL..... | 39 |

|                               |                                                                             |    |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.                          | Osztatlan közös tulajdon megszüntetése bekebelezés útján .....              | 42 |
| 5.2.                          | Osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával.....       | 43 |
| 5.3.                          | A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárás .....     | 45 |
| 5.4.                          | Osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján ..... | 46 |
| 5.5.                          | Interjú.....                                                                | 47 |
| ÖSSZEGZÉS .....               |                                                                             | 53 |
| SUMMARY .....                 |                                                                             | 55 |
| KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS.....      |                                                                             | 57 |
| Irodalomjegyzék .....         |                                                                             | 58 |
| Jogszabályi hivatkozások..... |                                                                             | 59 |
| Internetes hivatkozások ..... |                                                                             | 60 |
| Mellékletek.....              |                                                                             | 61 |

„A földbirtok története birodalmak, országok, nemzetek társadalmának a történelme is. A földtulajdonlás változatos fejlődésében népek egész múltja, jellemző egyénisége, és jövőjük lehetőségei tükröződnek vissza.”<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dr. Kurucz Mihály (2008). Gondolatok a termőföldjog szabályozás keretéről és feltételeiről

## BEVEZETÉS

Egy nyíregyházi székhelyű földmérő cégnél dolgozom.

Egy 2016-ban kezdődő osztatlan közös tulajdonú földrészlet megosztásának előkészítésében és lefolytatásának folyamatában vettem részt. Felkeltette érdeklődésemet, hogy hogyan jött létre az osztatlan közös tulajdon, illetve az ezzel kapcsolatos eljárás. Ennek hatására választottam ezt a témát.

Szakdolgozatomban első részében egy kis történelmi utazást teszek, majd kitérek az osztatlan közös tulajdon kialakulására, fogalmi meghatározására, a földtulajdoni viszonyok átalakítását meghatározó jogalkotásra időrendi sorrendben.

Egy konkrét földterületen keresztül mutatom be egy soron kívüli kérelemre induló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás földmérési feladatait, néhány gondolatot írok a keretmérésről, sorsolásról, egyezségi tárgyalás megtartásáról, helyszíni bemutatásról –ahol személyesen is részt vettem – és az ingatlan-nyilvántartási átvezetésről. Majd földmérői oldalról rögzítem a tapasztalataimat.

A mérési eredményeket a munkáltatóm szolgáltatta. Az adatok valóságok, amelyeket a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya biztosított.

Dolgozatom utolsó részében az osztatlan közös tulajdon felszámolásával foglalkozó, 2021. január elsején megjelent új jogszabályt, a 2020. évi LXXI. törvényt és a végrehajtására kiadott 647/2020. (XII.31.) Korm. rendeletet mutatom be.

Nagy öröömre szolgált, hogy Dr. Jászai Tamás János Ügyvéd Úrral - aki az osztatlan közös tulajdon megszüntetésében évek óta részt vesz és elismert, nagy szakértője a témának - sikerült egy nagyon tartalmas, számomra mindenképpen építő, tanító jellegű beszélgetést folytatnom, melynek egy részét egy interjú formájában is rögzítettem.

## 1. TÖRTÉNETI VISSZATEKINTÉS

Az ország birtokstruktúrája a II. világháborút követően jelentősen átalakult. Az 1945. évi földreformot követően sok ember jutott kisebb területű földekhez (5-10 kataszteri hold között). Ennek következtében törpe birtokok alakultak ki, amelyek elegendőek voltak ahhoz, hogy a családok önellátók legyenek a háborút követően.

### 1.1. Kollektivizálás

„A második világháborút követően a szovjet típusú szocialista államberendezkedés kiépítésének hangsúlyos része volt a mezőgazdaság kollektivizálása. Bizonyítottan ezt a célt szolgálta már a nagybirtokrendszer felszámolását és a földműves nép földhöz juttatását elrendelő 600/1945. M. E. számú rendelet, illetve az azt törvényi szintre emelő 1945. évi VI. törvény is. Az említett jogszabályokkal elrendelt földosztás eredményeként elaprózódott földbirtokrendszer alakult ki, amelyben a földtulajdonosok képtelenek voltak az érdek-, illetve akaratérvényesítésre. Ilyen viszonyok között indult meg 1949-ben, és tartott 1967-ig a termelőszövetkezeti gazdálkodás szervezeti és működési struktúrájának kiépítése és megszilárdítása, amelynek során hol ígéretekkel, hol kedvezményekkel, de leginkább lelki és nemegyszer fizikai erőszakkal, illetve egyéb kényszerítő intézkedésekkel jutottak el ahhoz a számszerűsíthető eredményhez, hogy 1961-re a tsz. tagok száma elérte az 1,2 milliót, és a földek 93 %-a állami, illetve szövetkezeti szektorba került.”<sup>2</sup>

A kollektivizálást három szakaszban hajtották végre:

Első szakasz (1958 november-1959 március): több mint 2 millió kataszteri hold a bevitt földterület. 300 ezer szövetkezetbe lépett család, 340 ezerrel nőtt a tagok száma. Jellemzően olyan megyékben alakultak termelőszövetkezetek ebben az időben, amelyek gazdaságilag fejlettebbek voltak, illetve kedvező adottságú területekkel rendelkeztek.

---

<sup>2</sup> Hegyes Péter (2009). Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből



Második szakasz (1959 november-1960 március): A bevitt földterületek nagysága meghaladta a 3,5 millió holdat ebben az időszakban. 380 ezerrel nőtt a tagok száma.

Harmadik szakasz (1960 november-1961 február): Ekkor fejeződött be a kollektivizálás. Körülbelül 2 millió hektárral nőtt a szövetkezeti terület.

Ennek eredményeként a földeknek mintegy 6%-a maradt magántulajdonban, 80%-a szövetkezeti, és 14%-a volt az állami gazdaságok használatában. A szovjet minta akkor azt jelentette, hogy a mezőgazdasági és élelmiszertermelést hosszútávon nagyüzemekkel kívánták megoldani. Ennek elősegítése érdekében a felaprózott kis parcellákból álló területeket, vagy területrészeket valamilyen tagosítással alakították át könnyedén művelhető nagy területekké. Az elvett földterületek aranykorona értékéről, illetve a bevitt föld nagyságáról nyilvántartást vezettek, a bevitt föld a tagosítással az adott nagy terület részét képezte, elhelyezkedését azonban nem tartották nyilván.

„A kollektivizálás következtében hirtelen megszűnt a kisüzemekben kialakult összhang, a földterület nagysága, a vetésszerkezet és állatállomány, a gazdasági épületek és felszerelés, a munkaerő, valamint a gazdálkodó szakismerete és áttekintő képessége között. Ez a jelenség törvényszerű volt a kisk gazdaságok gyorsütemű összevonása következtében.”<sup>3</sup>

A szövetkezeti törvény beviteli kötelezettséget írt elő a tsz.-be belépő új tagoknak. Beviteli kötelezett volt továbbá az egy háztartásban élők valamennyi jogcímen (tulajdon, haszonbérlet, haszonélvezet) használt földterülete.

A bevitt földekre földhasználati joga keletkezett a szövetkezeteknek, a tagok bevitt földjeinek területét és aranykorona értékét termelőszövetkezeti különlapon, részarány tulajdonként tartották nyilván.

„A termelőszövetkezeti használatban lévő földeken nem beszélhetünk közös tulajdon kialakulásáról, hiszen annak tagjai a szövetkezet mindenkor tagjai és a belépéskor

---

<sup>3</sup> Dr. Fenyő György (2010). Földjog és földügyi intézmény-hálózat 1., 1 A földtulajdon és a birtokszerkezet 1945-1990 között

földdel nem rendelkező tagokat ugyanúgy megilleti a birtoklás és használat joga, mint a részarány tulajdonosokat.”<sup>4</sup>

Kilépő tagnak földet kiadni nem lehetett, illetve részesedést sem igényelhetett a szövetkezet vagyonából. Bevezettek egy egységes nyilvántartási rendszert, melynek következtében nem lehetett egyértelműen beazonosítani egyénileg a földeket.

## **1.2. Az 1990 utáni változások és az osztatlan közös tulajdon kialakulása**

Először tisztázom a részarány-tulajdon fogalmát. A részarány arra ad választ, hogy a termelőszövetkezetek által használt közös földekből ki milyen nagyságú földnek a tulajdonosa és annak mennyi a kataszteri tiszta jövedelme. Tehát a részarány-tulajdon nem határozható meg topográfiailag, így nem lehet azonosítani egy konkrét földrészlettel sem.

„1989-ben a termőterület 14,9%-át az állami gazdaságok, 70,9%-át a szövetkezetek, 14,2%-át a magángazdaságok használták.”<sup>5</sup>

A rendszerváltás után a föld tulajdonviszonyokat kívánták rendezni. Ennek része volt a részarány földkiadás és a kárpótlás is. „Az ennek végrehajtásához szükséges földalapok elkülönítését – a kárpótlási földalap, az állami földlap illetve a tagi és alkalmazotti földalap mellett – a szövetkezeti átmeneti törvény rendelte el.”<sup>6</sup>

A részarány földkiadásra a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (Fkbt.) alapján került sor.

Ennek során a részarány földtulajdonos kérésére az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni részarányoknak, az aranykorona értéknek megfelelő értékű földet kellett a tulajdonos részére kiadni. A részarány földtulajdonos magánszemélyek által a szövetkezet közös használatába adott föld aranykorona értéke az ingatlan-nyilvántartásból megállapítható volt. A szövetkezetbe bevitt földterületeket a földügyi hatóságok úgynevezett részarány lapon tartották nyilván. Ezt követően pedig

---

<sup>4</sup> Hegyes Péter (2009). Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből

<sup>5</sup> Dr. Kurucz Mihály (2008). Gondolatok a termőföldjog szabályozás keretéről és feltételeiről

<sup>6</sup> Hegyes Péter (2009). Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből

termelőszövetkezeti külön lapon. Hármaskörös tulajdoni csoportba termelőszövetkezeti tagok, négyes tulajdoni csoportba azok házastársai tartoztak. A részarány tulajdonosoknak annyi aranykorona értékű földet kellett elkülöníteni a közös használatú földből, amennyi a termelőszövetkezeti külön lapon nyilvántartott aranykoronát fedezte. A földalapból a részarány kiadásra kijelölt földterületek nagysága jelentősen több volt, mint a kárpótlási földalapot képező területek.

A földkiadási határozatokat elsőként az adott településen megválasztott földkiadó bizottság hozta meg. A földkiadó bizottságok megalakítása az adott település jegyzőjének a feladata volt. Gyakran olyan határozatokat hoztak, amik ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem voltak alkalmasak. Például ha az adott földrészletben több alrészlet és művelési ág szerepelt, előfordult, hogy csak az erdő vagy rét művelési ágban adták ki a részarány tulajdonos aranykoronáját. Ez abból is adódott, hogy ezeknek a földkiadó bizottsági tagoknak nem volt elég szakértelme. Amennyiben a feladatukat 1996. december 1-ig nem tudták elvégezni, úgy a megyei (fővárosi) földművelésügyi hivatalok, majd jogutódjaik a mezőgazdasági igazgatási szervek vették át és hajtották végre.

A földkiadás során majdnem 1,5 millió termelőszövetkezeti tagnak kellett nevesíteni a részarány-tulajdonát, ami 2004-ig mintegy 3,6 millió hektár területet jelent.

„A részarány földtulajdon rendezését szolgáló törvény elsősorban arra épített, hogy a tulajdonosok részben egymás között, részben a bizottsággal megállapodnak a földkiadás teljesítése tárgyában. Amennyiben egyezség kötésre nem került sor, akkor az adott tábla kiosztásánál a sorrendet sorsolással kellett megállapítani. A sorsolás nyilvánosan történt. Ezen bárki részt vehetett anélkül, hogy igazolnia kellett volna, hogy milyen minőségben tartózkodik a sorsolás helyén. A sorsolás helyét és idejét legalább 15 nappal korábban, a helyben szokásos módon közhírré kellett tenni. A nem helyben lakó részarány-tulajdonost írásban is meg kellett hívni. Magáról a sorsolásról és az eredményről jegyzőkönyvet kellett készíteni.”<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Dr. Fenyő György (2010). Földjog és földügyi intézmény-hálózat 2., A rendszerváltás és a tulajdoni reform

Az a földrészlet, amelyre nem jelentett be senki sem földkiadási igényt, a tulajdonosok közös tulajdonába került.

Az önálló ingatlanná alakításának költsége a tulajdonost terhelte. Később ennek 50 %-át az állam vállalta. Az önálló ingatlanná alakítást általában vállalkozók végezték.

Mivel elég kevés tulajdonos vállalta ezt a költséget, így a jogosultak döntő többsége osztatlan közös tulajdonban kezdte meg a gazdálkodást azon a területen, amelyet kiadtak a részére.

### **1.3. Az osztatlan közös tulajdonú földek jogi problémája**

„Az osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyben egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló tagok jogosultak a tulajdonrészük használatára többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek megsértése nélkül.”<sup>8</sup>

Az ilyen osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan forgalomképessége korlátozottabb az önálló ingatlannál. Az osztatlan közös tulajdonban álló földterület vonatkozásában a tulajdonostársaknak meg kell állapodniuk a közös tulajdonuk használatában, úgynevezett használati megállapodást kell kötniük. A részarány földkiadást követően létrejött nagy térmértékű ingatlanok vonatkozásában a használati megállapodás megkötése gyakran jelentős nehézségekbe ütközik tekintettel arra, hogy a nagyszámú (bizonyos esetekben több száz) tulajdonostárs közös használatának rendezése valamennyi tulajdonostárs részvételével és teljeskörű megalégedésére, szinte lehetetlen. Az elővásárlási jog gyakorlása a használati megállapodások teljeskörűségének hiánya, a tulajdonostársak között folyamatos konfliktusok és pereskedések alapját képezi.

A nagy táblák esetében gyakran felmerülő probléma, hogy az elhalt tulajdonostárs tulajdoni hányada nem szerepelt a hagyatékban, így olyan tulajdonosok is tulajdonostársak maradtak - a földhivatali eljárások kérelemhez kötöttségére tekintettel – akik már nem élnek. Ilyenkor az örökösöknek, illetőleg a földet használni vagy

---

<sup>8</sup> Infojegyzet (2017/33.)

tulajdonjogát megszerezni kívánó személynek kell a póthagyatéki eljárást lefolytattatnia. Az osztatlan közös tulajdon a földforgalmi és földhasználati korlátozásokon túl jelentősen hátrányos a művelhetőségi szempontok szerint is. Az elaprózódott kis tulajdoni hányadok gyakran távol esnek egymástól, így művelhetőségük gazdaságtalan, nehézkes. A kis tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak folyamatosan ki vannak téve a nagyobb birtokosok elővásárlási céljainak, ugyanakkor ez visszafelé is igaz, bizonyos kis tulajdonosok akadályozhatják a nagyobbak gazdaságos és ésszerű birtokhasználatát, művelését.

„További hátrányai:

- a tulajdoni hányadát mindenki ismeri, de konkrétan a földrész mérete és helye nincs megjelölve;
- a tulajdonosok nem tudják banki hitel fedezeteként használni a területet.”<sup>9</sup>

Megszüntetés előnyei:

- könnyebben el lehet adni a földterületet, forgalmi értéke megnövekszik;
- bérbeadása leegyszerűsödik;
- a terület alapú támogatás elérhetővé válik, pályázati lehetősége van a tulajdonosnak;
- banki hiteleknel fedezetként bevonható az ingatlan;
- az ültetvény telepítés lehetősége megnyílik.

A statisztikák szerint Magyarországon mintegy 272 ezer földrészlet (1,8 millió hektár) volt osztatlan közös tulajdonban. A megosztás lehetőségével a tulajdonosok 16 százaléka élt.

---

<sup>9</sup> Infojegyzet (2017/33.)

## 2. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRE TETT KÍSÉRLETEK, KORMÁNYZATI INTÉZKEDÉSEK, VALAMINT AZOK BEMUTATÁSA

A termőföld privatizáció során kialakult osztatlan közös tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos számos probléma miatt a mindenkori kormányzat igyekezett különféle megoldási módszereket kidolgozni, melyek az idők során folyamatosan finomodtak, míg kialakultak a kérdéskörre vonatkozó jelenlegi szabályok.

### 2.1. A közös tulajdon és az osztatlan közös tulajdon jogi fogalma

„A közös tulajdon fogalmát már az ókori római jog is ismerte. A tulajdonjogviszony igen szigorú, abszolút szerkezetéből elméletileg csak az következhetne, hogy egy dolog felett csupán egy személy gyakorolhatná a legteljesebb jogi uralmat. Ez viszont a mindennapi élet, sokszor igen bonyolult jogviszonyaiban, nem minden esetben adhatna megnyugtató megoldást.”<sup>10</sup>

A közös tulajdon fogalma a 2013. évi V. törvény VI. CÍM XIX. Fejezet 5:73 §. szerint a következő:

„(1) A dolgon fennálló tulajdonjog meghatározott hányadok szerint több személyt is megilletethet.

(2) Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.”<sup>11</sup>

„A közös tulajdon (vagy tulajdonközösség) olyan jogközösség, amelyben a tulajdonjog ugyanazon dolgon meghatározott eszmei hányadrészek szerint több személyt illet meg.”<sup>12</sup>

„Osztatlan közös tulajdonnak hívjuk, ha egy adott ingatlannak vagy ingatlan résznek több tulajdonosa van és minden egyes része olyan arányban oszlik meg a tulajdonostársak között, amilyen arányban a tulajdonjoguk fennáll. A tulajdonosok mindegyike jogosult

<sup>10</sup> Kovács Miklós (2018). A közös tulajdon a földjogban

<sup>11</sup> 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről

<sup>12</sup> Hidvéginé dr. Erdélyi Erika (2010). Ingatlan nyilvántartás 2., Általános dologi jogi alapvetés

tulajdona használatára, azonban ezt a jogot egyikőjük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. Az osztatlan közös tulajdon egy tulajdoni lapon és helyrajzi számon kerül rögzítésre.”<sup>13</sup>

## **2.2. A földkiadó és földrendező bizottságokról szóló 1993. évi II. tv. (továbbiakban Fkbt.) 1999. évi módosítása**

Az Fkbt. módosított rendelkezései 1999. június 5. napján léptek hatályba.

„A közös tulajdon megszüntetésére a Ptk.-tól eltérő (speciális) szabályok léptek életbe. A módosításokra azért került sor, mert a nagyszámú tulajdonossal rendelkező földrészletek esetében a Ptk. általános szabályai szerint gyakorlatilag lehetetlen volt az osztatlan közös tulajdon egyező akarattal történő megszüntetése, míg a bíróság által történő megszüntetés rendkívül költséges és hosszadalmas. Az új szabályok szerint bármely tulajdonostárs kezdeményezhette – egy általa készített megosztási tervvel – az úgynevezett tulajdonosi közgyűlés összehívását, amelyen – ha a közgyűlés érvényes volt – döntést hozhattak a közös tulajdon megszüntetéséről. A vázrajz készítés díja és az egyéb költségek egyaránt a kezdeményezőt terheltek. Mivel ezek a „könnyítések” a gyakorlatban nem váltották be a hozzáfűzött reményeket, ezért további jogszabályi változásokra került sor a következő években.”<sup>14</sup>

## **2.3. Fkbt. 2001. évi módosítása**

Az Fkbt. következő módosítása 2001-ben történt (2001. évi CXVIII. tv.), ami 2002. január 1-jén lépett hatályba. Ezzel egyidejűleg hatályba lépett a 63/2005. (IV. 8.) Korm. rendelet és a 3/2006. FVM utasítás.

<sup>13</sup> <https://tudastar.money.hu/osztatlan-kozos-tulajdon> (2011)

<sup>14</sup> Dr. Ling Norbert (2018), „A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonú ingatlanok kialakulása, valamint a megoldásra tett országos intézkedések és megyei eredmények bemutatása” című előadása

A következő változásokat emelném ki:

A megosztás folyamata úgy változik meg, hogy lehetőség nyílik önálló ingatlan kialakítására. A kérelmet minden év március 1-ig lehet benyújtani, a költségeket az állam magára vállalja. Amennyiben egyezség nem születik a tulajdonostársak között, úgy 2004-től lehetőség van a kiosztás sorrendjét sorsolás útján eldönteni. Az eljárás lefolytatását a földhivatalok hatáskörébe utalta, illetve díjmentessé tette. A kérelmek benyújtása nem volt időkorláthoz kötve.

#### **2.4. 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet**

A Kormány az Fkbt. 2012. január 1-től hatályos módosításával úgy döntött, hogy a 2012. június 1-ig kérelmezett földmegosztás költségét továbbra is az állam viseli és a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetésének részletes szabályairól szóló 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelettel új feladat végrehajtási struktúra kialakítására került sor. A Kormány határozott célja volt, hogy a tulajdoni hányadok önálló ingatlanná alakítására irányuló eljárás jogszabályi feltételeinek egyszerűsítésével felgyorsítsa a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetését. 2012. június 1-i határidőig, a korábban benyújtottakkal együtt mintegy 250 ezer megosztási kérelmet nyújtottak be az ingatlanügyi hatóságokhoz, amelyek kb. 54 ezer darab földrészletet érintettek.



### 3. A RÉSZARÁNY FÖLDKIADÁS SORÁN KELETKEZETT OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE A 374/2014. ÉVI (XII. 31.) KORM. RENDELET SZERINT

A Kormány döntése alapján 2013-ban Vas megye három járásában (Szombathely, Vasvár, Celldömölk), 1894 db földrészlet kapcsán pilot jelleggel elindult a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése projekt.

2014. év végén a pilot projekt lezárását követően, annak tapasztalatai alapján a 405/2012. (XII. 28.) Korm. rendelet helyett kiadásra került a 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet, valamint szakmai és gazdasági szempontok figyelembe vételével az egész ország területére elkészült a projekt ütemezése.

#### 3.1. A rendelet bemutatása

Az eljárások meggyorsítása, valamint a kapcsolódó munkafázisok megosztása volt ennek a rendeletnek a fő célja. Ennek eredményeként sikerült csökkenteni a földhivatalokat terhelő feladatokat. A Nemzeti Kataszteri Program NKft. (továbbiakban NKP NKft.) bonyolította le az eljáráshoz kapcsolódó közbeszerzési és pénzügyi teljesítésket. Az NKP NKft. által kiválasztott földmérő vállalkozó, kiválasztott jogi szolgáltatók látták el a végrehajtó szerepét.

A kérelmeket 2012. június 1-ig lehetett benyújtani, az ez után érkezőket el kell utasítania az illetékes Földhivatalnak. A beérkező kérelmeket összesíteni kellett, majd megküldték az érintett földrészletek adatait az NKP Nkft.-nek. Egyidejűleg az ingatlanokról szóló tájékoztatót legalább 90 napra közzétettek. A tájékoztató tartalmazta:

- „a) az ingatlanügyi hatóság megnevezését és székhelyét,
- b) az ingatlanügyi hatóság illetékességi területén található települések nevét, valamint azt, hogy a kisorsolt települési sorrendben a település milyen sorszámmal szerepel,
- c) az eljárással érintett soron következő település nevét és sorszámát,

- d) a kérelemmel érintett földrészletek helyrajzi számát a teljesítés sorrendjében,
- e) a kérelemmel érintett földrészletek esetében a kérelmezők tájékoztatását arról, hogy az érintettek hol és mikor tekinthetnek be az ügy irataiba, valamint
- f) a megosztási eljárás alapjául szolgáló hatályos jogszabályok megjelölését.”<sup>15</sup>

Az eljárás megindítását megelőzően a bevonandó földrészletek számáról az NKP NKft. tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot. Ezt követően az ingatlanügyi hatóság meghatározza a bevonandó földrészletek számát és 8 napon belül azokról adatot szolgáltat az NKP NKft. részére.

Soron kívüli eljárást is lehet kérni, amennyiben az adatszolgáltatás előtt kérvényezik azt. Az én példámban is soron kívüli eljárást alkalmaztak. A soronkívüliségi kérelemmel érintett földrészlet megosztási eljárásának költségét a soronkívüliséget benyújtó kérelmezőnek kell megelőlegeznie és viselnie. A költség megállapításáról végzés született, mely szerint 19.500 forintot kellett megfizetnie a végzés kézhezvételétől számított 30 napon belül. A végzésben a soron kívüli kérelmező figyelmét felhívták arra, hogy a fizetési határidő elmulasztása esetén a földhivatal a soronkívüliségi kérelmet elutasítja. A kérelmező a díjfizetési kötelezettségének a határidőn belül eleget tett.

A megosztási eljárás a következőképpen zajlik:

Az illetékes Földhivatal mezőgazdasági helyszíneléssel kezdi meg a folyamatot. A helyszínelésről jegyzőkönyv készül, valamint fényképeket is készítenek a helyszíni állapotról.

„A mezőgazdasági helyszínelés végrehajtásához négy évnél nem régebben készített, legalább 50 cm terepi felbontású, a keretmérés végrehajtásához két évnél nem régebben, lombtalan időszakban készített, belterületen legalább 10 cm -  $\pm$  18 cm geometriai pontosságú -, külterületen legalább 20 cm terepi felbontású -  $\pm$  40 cm geometriai

---

<sup>15</sup> 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól

pontosságú -, az állami digitális távérzékelési adatbázisban tárolt adatok is felhasználhatók.”<sup>16</sup>

Amennyiben a helyszínelés során a mezőgazdász eltérést tapasztal az adott földrészlet tekintetében, és az erdőtörvény hatálya alá tartozik, akkor szakkérdésként vizsgálja az ingatlanügyi hatóság. Ha a földrészleten belül az összefüggő 400 négyzetméter területnagyságot eléri az erdő, akkor azt önálló földrészletként kell kialakítani, amely továbbra is osztatlan közös tulajdonban marad, kivéve ha teljeskörű egyezséget kötnek a tulajdonosok.

„Ha a természetben az ingatlan-nyilvántartási térképen nem ábrázolt árok, csatorna, út vagy egyéb művelés alól kivett területnek minősülő területrészt, illetve halastó található és az nem felmérési, térképezési vagy területszámítási hibából adódik, azok önálló földrészletként alakítását egyedileg kell vizsgálni. A szükséges földvédelmi eljárásokat hivatalból kell lefolytatni.”<sup>17</sup>

Ezt követően a földmérőnek kell végrehajtania a keretmérést, ami a helyszíni állapot műszaki felmérését jelenti. A keretmérésről szintén jegyzőkönyv készül, amelyet a földmérő – a mérési vázlattal együtt - 8 napon belül köteles átadni az ingatlanügyi hatóságnak. A Földhivatal soron kívül vizsgálja a változási munkarészeket, majd átvezeti a változásokat.

Ha a természetbeni állapot és az ingatlan-nyilvántartás megegyezik, akkor lehet folytatni az eljárást az egyezségi tárgyalások megindításával. Ezen részt vesz a jogi szolgáltató, a földmérő, a kérelmezők, illetve tulajdonosok és a földhivatal által megbízott személy. Az egyezségi tárgyalást a jogi szolgáltatónak kell megszerveznie az ingatlanügyi hatóság illetékességi területén. A résztvevő kérelmezők megállapodhatnak az osztás sorrendjéről és kiindulási helyéről. Törekedni kell arra, hogy egyezség szülessen. Amennyiben ez megtörténik a jogi szolgáltató okiratba foglalja. Az osztásirány megállapító határozat jogra emelkedése után folytatódik az eljárás.

---

<sup>16,17</sup> 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól

Ezt követően a földmérőnek kell értékarányosan elkészítenie a megosztási térképvázlatot, valamint az egyéb munkarészeket. A rajzon fel kell tüntetni a kialakuló földrészletek helyrajzi számait, határvonalait és a kiosztott földrészletek tulajdonosainak nevét, valamint a betervezett utakat és a közös tulajdonban maradó földrészleteket is. A térképvázlathoz területkimutatás is készül.

Egyezség hiányában a földrészleten sorsolással kell a kérelmezők közötti sorrendet megállapítani. Ekkor egy sorsolási bizottságot állítanak fel, melynek tagjai a kormányhivatal alkalmazottja – egyben elnöke is -, a jogi szolgáltató és a földmérő.

„A sorsoláson a kérelmező személyesen, vagy meghatalmazottja útján vehet részt. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A távollét nem akadályozza meg a sorsolás lefolytatását és igazolásnak sincs helye.

A sorsolást a jogi szolgáltató szervezi meg. A sorsolás megszervezése magában foglalja a sorsolás tárgyi, technikai feltételeinek megteremtését, valamint személyi feltételeinek és a sorsolás helyszínének a biztosítását is.”<sup>18</sup>

A földmérő a befogadó nyilatkozattal ellátott egyezségi okirat vagy a záradékolt sorsolási jegyzőkönyv alapján végrehajtja a földrészletek kitűzését és bemutatását. A bemutatásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a helyszínen a földmérő és a megjelentek is aláírnak. Ezt a jegyzőkönyvet csatolni kell az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott iratokhoz.

Az ingatlanügyi hatóság elvégzi az átvezetést a bejegyzés jogcímeként az eredti jogcímet kell feltüntetni. A bejegyzésről szóló határozatot, valamint a változási vázrajz egy másolati példányát megküldi az érintetteknek.

---

<sup>18</sup> 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól

Fontosabb határidők:

„1. Földhivatali adatszolgáltatás földmérő vállalkozónak és jogi szolgáltatónak:

NKP NKft. tájékoztatását követő 8 napon belül

2. Keretmérés: földhivatali adatszolgáltatást követő 45 napon belül

Keretmérés leadása keretmérést követő 8 napon belül (benne van a 45 napban)

3. Első egyezségi tárgyalás megtartása a keretmérést és egyeztetéseket követően, de az osztásirányról szóló határozat meghozatala előtt

4. Második egyezségi tárgyalás megtartása, az osztásirányról szóló jogerős határozatot követő 30 napon belül

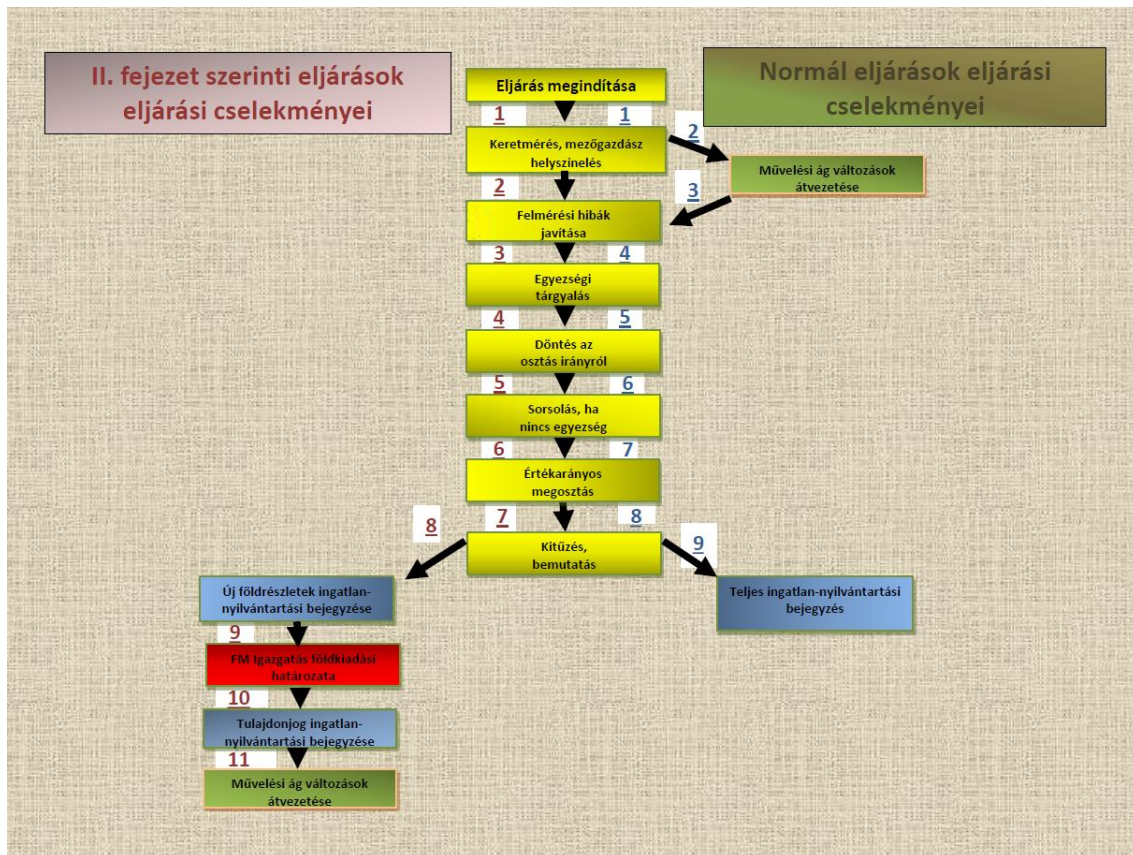
5. Sorsolási eljárás megtartása, az osztásirányról szóló jogerős határozat közlésétől számított 60 napon belül (értesítés 30 nappal előtte)

6. Kitűzés és bemutatás A befogadó nyilatkozattal ellátott egyezségi okirat vagy a záradékolt sorsolási jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 30 napon belül

7. Ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges, földmérési munkarészek elkészítése és átadása záradékolásra kitűzés után 15 nappal”<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Pataki Károly (2016). 374/2014. (XII. 31.) Kormányrendelet szerinti OKTM eljárás tapasztalatai földmérő vállalkozói oldalról c. előadása, GISopen Székesfehérvár



1. ábra: Az eljárás menetét szemléltető folyamatábra

Forrás: dr. Jászai Tamás (2012) A részarány-tulajdon önálló földrészletben történő kiadásának Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei tapasztalatai c. előadása, GISopen – Székesfehérvár

A résztvevők feladatai a következők:

„A megosztási eljárásban a földhivatal feladata:

- a kérelmek, egyezséget tartalmazó okiratok összesítése, és nyilvántartása;
- a teljesítési sorrend megállapítása;
- a soron kívüli eljárás lefolytatása,
- a megosztási eljárással összefüggő adatokszolgáltatása;
- helyszíni szemle (mezőgazdász helyszínelés);

- a hatósági feladatok lefolytatása;
- egyezség esetén befogadónyilatkozat kiállítása és közlése;
- részvétel a sorsolási bizottság munkájában;
- a pénzügyi teljesítéshez szükséges igazolások kiadása.

NKP NKft. feladatai:

- a földhivatal tájékoztatása az eljárás megindításáról (soron kívüli eljárások);
- a jogi szolgáltató és földmérő vállalkozó vagy vállalkozás kiválasztása,
- a szerződés megkötése.

Földmérő feladatai:

- a keretmérés;
- közreműködés a sorsolási bizottság munkájában (értékarányos megosztás);
- változási munkarészek elkészítése;
- az új földrészletek kitűzésének végrehajtása;
- azok tulajdonosok részére történő helyszíni bemutatása és dokumentálása, továbbá
- a helyszíni bemutatásról szóló jegyzőkönyv, valamint
- az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges változási munkarészek elkészítése és
- azok átadása a földhivatal részére.

Jogi szolgáltatói feladatai:

- az egyezség létrehozásának előkészítése;
- egyezségi okirat szerkesztése, egyezség esetén a jogi képviselet ellátása az ingatlan-nyilvántartási eljárásban;
- a sorsolás megszervezésével, lebonyolításával kapcsolatos adminisztratív feladatok ellátása;
- jogi közreműködés a sorsolási bizottság munkájában.”<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Koós Tamás (2013). Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos feladatok

Az NKP NKft. 2019 júliusában megszűnt, feladatait a Nemzeti Földügyi Központ vette át, mely az Agrárminisztérium irányítása alá tartozó központi költségvetési szerv. Ez a szerv felel az állami földek felügyeletéért és kezeléséért.

### **3.2. A projekt ütemezése**

„A 405/2012. (XII. 28. ) Korm. rendelet helyett kiadásra került a 374/2014 (XII. 31.) Korm. rendelet, valamint szakmai és gazdasági szempontok figyelembe vételével az egész ország területére vonatkozóan elkészült a projekt ütemezése. A 6 ütemet tartalmazó ütemterv alapján a 2015. évben elindított két ütemet követően 2016-2019. között minden évben egyegy újabb ütem került volna elindításra, így a projekt az eljárások átlagos 1,5 éves időtartamával számolva 2020-ban zárult volna le.”<sup>21</sup>

2015 májusában országosan elindult a projekt első üteme, amelyben minden megyéből egy-egy járás került be. Ez az ütem 7948 darab földrészletet érintett.

A II. ütem párhuzamosan indult az elsővel 2015 októberében, melyben 8072 darab földrészletet volt érintett.

Az eredeti ütemterv anyagi források hiányában nem volt megvalósítható, így 2016-ban átdolgozták és 7 ütemre módosították.

A III. ütemben, mely 2016 júniusában indult el, mind a résztvevő járások mind a kiinduló földrészletek száma jelentősen lecsökkent. „Az eredetileg tervezett mintegy 10 ezer földrészlet helyett, 13 járásban mindössze 5979 db földrészlet kapcsán indultak el az eljárások.”<sup>22</sup>

2017 tavaszán indult el a IV. ütem, melyben 5694 darab földrészlet volt érintett 13 járásban.

2018-ban újra át kellett dolgozni az ütemtervet, mert a költségvetésben nem került a megfelelő összeg biztosításra, majd 900 millió forinttal volt kevesebb.

---

<sup>21,22</sup> Gudász Zoltán (2018). Tájékoztató az osztatlan közös tulajdon megszüntetése projektről



Az V. ütem változatlan indult, de a VI. és VII. ütemet át kellett dolgozni, melynek során kialakult a VIII. ütem is.

Annak érdekében, hogy 2019-ben a VI. ütem indulása problémamentes legyen, az érintett járási hivatalok részéről elengedhetetlenül szükséges valamennyi előkészítő feladat elvégzése.

„Ennek keretében a járási hivatal feladata

- a mezőgazdasági helyszínelés lefolytatása,
- szükség szerint a művelési ág változásának átvezetése,
- a jogutódok nyilatkoztatása a kérelem fenntartására vonatkozóan, illetve
- a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás lefolytatása.”<sup>23</sup>

Ahhoz, hogy a megosztások átvezetése gördülékenyen haladjon, a TAKAROS adatbázist is naprakészebbé kellett tenni.

A projekt költségvetése nem tudta biztosítani a nagy felbontású ortofotókat a VI. ütemhez. Ezek nagyban segítik a földmérő munkáját és a mezőgazdasági helyszínelést is. A 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet az 50 cm terepi felbontású ortofotókat is engedélyezte, de csak a mezőgazdasági helyszínelés során. Ezek a Budapest Főváros Kormányhivatalának (BFKH) Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztályának rendelkezésére álltak.

A 2021 utolsó negyedében várható nyolcadik ütem még nagyon kezdeti stádiumban van. Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (Mátészalka) illetékességi területéhez tartozó ingatlanokból jelenleg 478 darab földrészletet érint. A mezőgazdasági helyszínelés az ortofotók alapján elkészült, a földhivatal elvégezte a hiányzó adatok pótlását. Arra várnak, hogy az NFK mikor közli azt, hogy ki a nyertes földmérő és jogi szolgáltató. Amint erről az értesítést megkapják 8 napon belül az adatszolgáltatás megtörténik az NFK részére.

---

<sup>23</sup> Gudász Zoltán (2018). Tájékoztató az osztatlan közös tulajdon megszüntetése projektről

„A program keretében a közös tulajdon megszüntetése – 2021. július 5. napjáig – 39.204 földrészletre vonatkozóan fejeződött be.”<sup>24</sup>

Fontos megemlíteni, hogy a szakember hiány mellett a földhivatalok leterheltsége is jelentős. A földmérők és jogi szolgáltatók is kicsúsznak néha az időből, vagy hibásan teljesítik a feladatukat.

| Év, ütem                   | földrészletek száma (db) |
|----------------------------|--------------------------|
| 2015. I. ütem              | 7948                     |
| 2015. II. ütem             | 8072                     |
| 2016. III. ütem            | 5979                     |
| 2017. IV. ütem             | 5771                     |
| 2018. V. ütem              | 9252                     |
| 2019-2020.<br>VI-VII. ütem | n. a.                    |

2. ábra: Az OKTM ütemterve; Forrás: Fekete (2016), Infoszolg

<sup>24</sup> [https://nfk.gov.hu/birtokrendezesi\\_foosztaly](https://nfk.gov.hu/birtokrendezesi_foosztaly)

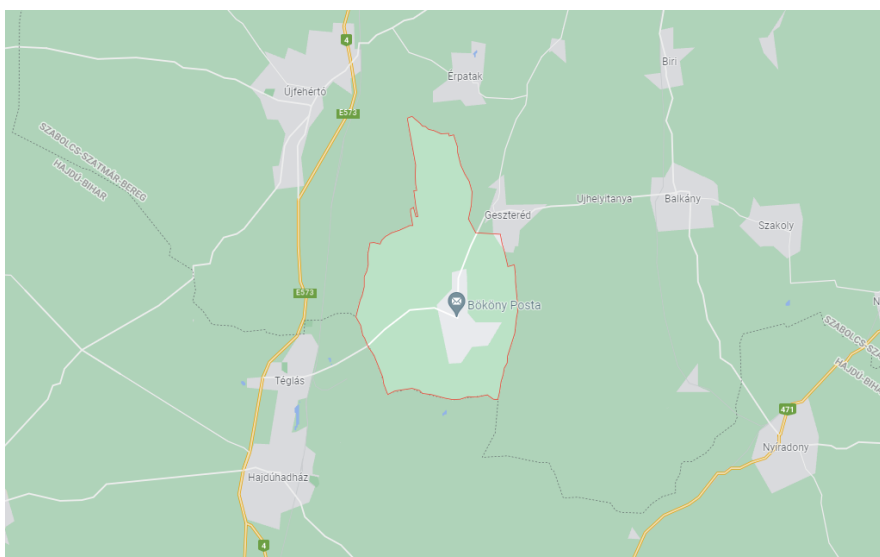
## 4. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉVEL KAPCSOLATOS FÖLDMÉRÉSI FELADATOK BEMUTATÁSA A MINTATERÜLETEN

### 4.1. A mintaterület bemutatása

#### 4.1.1. Bököny község bemutatása

Bököny egy Szabolcs-Szatmár-Bereg megye déli részében, a nagykállói járásban elhelyezkedő kis település közvetlen Hajdú-Bihar megye szomszédságában.

„Délről és nyugatról Hajdúhadház és Téglás, keleten és északon Érpatak, Újfehértó és Geszteréd községekkel határos.”<sup>25</sup>



3. ábra: Bököny elhelyezkedése; Forrás: <https://www.google.hu/maps>

Bököny község területe összesen 3500 db földrészletből tevődik össze, mintegy 3547 ha területen. A belterületi és külterületi földrészletek körülbelül egyenlő arányban oszlanak meg a számukat tekintve.

<sup>25</sup> [https://bököny.hu/?page\\_id=202](https://bököny.hu/?page_id=202)

| Földrészlet statisztika fekvésenként |                     |                             |                            |                                  |                                                 |                                                  |                                               |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| fekvés                               | földrészletek száma | egyéb önálló épületek száma | egyéb önálló lakások száma | összes terület (m <sup>2</sup> ) | legkisebb földrészlet terület (m <sup>2</sup> ) | legnagyobb földrészlet terület (m <sup>2</sup> ) | átlagos földrészlet terület (m <sup>2</sup> ) |
| belterület                           | 1509                | 16                          | 17                         | 3286065                          | 4                                               | 41336                                            | 2178                                          |
| külterület                           | 1401                | 0                           | 0                          | 31050455                         | 187                                             | 753199                                           | 22163                                         |
| zártkert                             | 590                 | 0                           | 0                          | 1134819                          | 169                                             | 23935                                            | 1923                                          |
| <b>ÖSSZESEN</b>                      | 3500                | 16                          | 17                         | 35471339                         |                                                 |                                                  |                                               |

#### 4. ábra: Földrészlet statisztika fekvésenként;

Forrás: [http://www.takarnet.hu/pls/tknet/hivatalok\\_p.kozseg\\_adat?kozsegkod=3176](http://www.takarnet.hu/pls/tknet/hivatalok_p.kozseg_adat?kozsegkod=3176)

#### 4.1.2. Az osztandó földrészlet bemutatása

A földrészlet Bököny központjától délnyugati irányba található. Megközelíthetősége felerészben szilárd burkolatú aszfaltútról, fele részben jó minőségű homokos földútról lehetséges.

A terület jelentős része (kb. 70 %-a) elhanyagolt, kezeletlen állapotú, még a tsz. korban telepített alma termésű gyümölcsös, amit a rendszerváltás óta gyakorlatilag nem kezeltek. Nagy része kiszáradt vagy az időjárási viszontagságokat nem bírva kiborult a laza, homokos talajból. Gyakorlatilag az ingatlan északi és déli részét kezelték rendszeresen, amelyek szántó művelési ágként funkcionálnak.

#### 4.2. Adatszolgáltatás

2015. december 7. napján került benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz Bököny 064/23 helyrajzi számú földrészletre vonatkozó adatigénylés.

Adatszolgáltatást követően első feladat egyike volt a földrészlet területének leellenőrzése. A nyilvántartott terület és a műszaki terület között eltérést nem volt tapasztalható, így területszámítási hiba kijavítására nem került sor. Amennyiben erre mégis szükség van, akkor a hiba javítását követően újbóli adatszolgáltatás történik.

A nyilvántartott és műszaki terület egyezősége a feltétele a további munkának.

## Ellenőrző területszámítás

| Nyilvántartott terület (ha) | Műszaki terület (ha) | Eltérés (ha) |
|-----------------------------|----------------------|--------------|
| 40.1744                     | 40.1744              | 0            |

1. táblázat: Ellenőrző területszámítás

**4.3. Mezőgazdasági helyszínelés**

A mezőgazdasági helyszínelés célja a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítása. A helyszínelésről az érintetteket előzetesen nem kell értesíteni.

A földrészlet ingatlan-nyilvántartási állapota:

| alrészlet | művelési ág      | minőségi osztály | terület (m <sup>2</sup> ) | AK érték |
|-----------|------------------|------------------|---------------------------|----------|
| a         | gyümölcsös       | 1                | 300278                    | 756.70   |
| a         | gyümölcsös       | 2                | 81011                     | 140.96   |
| b         | szántó           | 5                | 19367                     | 18.20    |
| c         | fásított terület | 3                | 1088                      | 0.87     |

2. táblázat: Nyilvántartási állapot

Bököny 064/23 helyrajzi számú földrészlet vonatkozásában 2014. november 14. napján megtörtént és megállapítást nyert, hogy a természetbeni állapot közel sem egyezik meg a nyilvántartott állapottal a művelési ágak tekintetében. Ezért földminősítési eljárást kellett lefolytatni.

A földrészleten a gyümölcsös művelési ág kivételével az ingatlan-nyilvántartásban vezetett művelési ágak megtalálhatóak voltak. A terület legnagyobb része legelő szerű részekből állt hasznosítatlanul. A szántó területe jelentősen megnövekedett. A földrészletben erdő, egyéb művelés alól kivett terület, valamint járási mintatér nem volt fellelhető. Művelési út kialakítására nem volt szükség.

A változásokra tekintettel a keretmérés során az alrészlethatárok megváltozását mérni és térképezni kellett.



1. kép: Helyszíni állapot (legelő szerű rész)



2. kép: Művelt szántó alrészlet

#### 4.4. Keretmérés, művelési ág változás

A keretmérés végrehajtására - a földhivatali adatszolgáltatást követően - 45 nap áll rendelkezésére a földmérőnek. Célja a megváltozott művelési ágak meghatározása, a terület műszaki ellenőrzése.

A földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok egyezősége megteremtése érdekében a művelési ág változásról a földmérő vállalkozás 2016 május 4-én változási vázrajzot készített. A vázrajz földhivatali vizsgálata 2016. május 19-én, a művelési ág változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése 2017. április 4-én megtörtént. Ez által a Bököny 064/23 helyrajzi számú földrészlet AK értéke 916.73-ról 724.81 AK-ra változott.

| Változás előtti állapot |           |            |         |                               |        | Változás utáni állapot |           |             |        |                               |        |                          |            |
|-------------------------|-----------|------------|---------|-------------------------------|--------|------------------------|-----------|-------------|--------|-------------------------------|--------|--------------------------|------------|
| Helyrajzi szám          | Alrészlet |            |         | Terület<br>ha. m <sup>2</sup> | AK     | Helyrajzi szám         | Alrészlet |             |        | Terület<br>ha. m <sup>2</sup> | AK     | Szolgalmi és egyéb jogok | Megjegyzés |
|                         | jel       | műv. ág    | M i n   |                               |        |                        | jel       | műv. ág     | M i n  |                               |        |                          |            |
| 1                       | 2         | 3          | 4       | 5                             | 6      | 7                      | 8         | 9           | 10     | 11                            | 12     | 13                       | 14         |
| 064/23                  | a         | gyümölcsös | 1       | 38,1289                       | 897,66 | 064/23                 | a         | szántó      | 1,2652 | 8,12                          |        |                          |            |
|                         |           |            |         |                               |        |                        |           |             | 5      | 0,7111                        | 6,68   |                          |            |
|                         |           |            | 30,0278 | 756,70                        |        |                        | b         | fás terület | 7      | 0,5541                        | 1,44   |                          |            |
|                         |           |            |         |                               |        |                        |           |             | 3      | 0,1459                        | 1,17   |                          |            |
|                         | b         | szántó     | 2       | 8,1011                        | 140,96 |                        | c         | fás terület | 3      | 0,2113                        | 1,69   |                          |            |
|                         |           |            |         |                               |        |                        |           |             |        | 26,0269                       | 597,14 |                          |            |
|                         |           |            | 5       | 1,9367                        | 18,20  |                        | d         | gyümölcsös  | 1      | 18,4965                       | 466,11 |                          |            |
|                         |           |            |         |                               |        |                        |           |             | 2      | 7,5304                        | 131,03 |                          |            |
| Összesen:               | -         | -          | -       | 40,1744                       | 916,73 |                        |           |             |        |                               |        | -                        |            |
|                         |           |            |         |                               |        |                        |           |             |        |                               |        |                          |            |
|                         |           |            |         |                               |        |                        |           |             |        |                               |        |                          |            |
|                         |           |            |         |                               |        |                        |           |             |        |                               |        |                          |            |

5. ábra: Művelési ág változási vázrajz terület kimutatása

A keretmérés egy Prexiso G4 típusú GNSS vevővel történt. Mérőállomásra és egyéb mérőműszerekre nem volt szükség a terep viszontagságai végett. A mérés során mérni kellett a megváltozott alrészletek határvonalait, valamint egyéb kivett területek határait is. Az utóbbi művelési ág nem szerepelt a mintaterületen. A földrészlet töréspontjainak EOV koordinátáit a műszereben tárolták, mivel ki is tűzték azokat. A kitűzött pontokat pirosra festett fakaróval kell megjelölni, amelyeken a pont számát is fel kell tüntetni. A keretméréshez felhasználhatók ortofotók is, melyek megkönnyítik a területek azonosítását.

A pontlista a földrészlet határpontokat, az alrészlet határpontokat, használatot jelző pontokat, valamint az ellenőrző méréseket tartalmazza.

#### **4.5. Irodai feldolgozás**

A keretmérés végrehajtása után az irodai feldolgozás volt a következő lépés. Az ITR nevű digitális térképszerkesztő programban történt a mérés kiértékelése. Itt szintén jól jönnek az ortofotók akár ellenőrzés gyanánt is. E fázis során elkészültek a 8/2018. AM rendelet szerint a következő munkarészek:

- kitűzési és keretmérési vázlat,
- műszaki leírás,
- GNSS igazolás és jegyzőkönyv,
- mért és kitűzött pontok koordinátajegyzéke,
- ellenőrzési jegyzőkönyv,
- ITR állomány,
- területszámítás (változás előtt, változás után),
- valamint területkimutatás.

Ezeket az állományokat a földhivatalnak kellett leadni. Az ingatlanügyi-hatóság soron kívül vizsgálja a leadott munkarészeket. Különböző szakhatóságokkal való egyeztetés után a művelési ág változás rögzítésre kerül az ingatlan-nyilvántartásban.

#### **4.6. Egyezségi tárgyalás és megállapodás**

Az első egyezségi tárgyalás megrendezésére 2017. május 8. napján került sor a jogi képviselő irodájában. Napirendi pont volt a megosztás kiindulási helyének és irányának meghatározása. A kérelmezők részéről megjelentek: Kovács János, Kovácsné Som Erzsébet, Csonka Tamás, Pelles János, valamint Taskó Miklós. A jogi szolgáltató tájékoztatta a résztvevőket, hogy a 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet 11.§ (1) bekezdése alapján a földhivatal határozza meg az érintett ingatlan megosztásának kiindulási helyét és irányát. A (4) bekezdés szerint a kérelmezők egyhangúan az osztás kiindulási helyére és irányára vonatkozóan tehetnek a javaslatot, melyre a földhivatalnak



figyelemmel kell lennie, feltéve, ha ez nem ellentétes az Fkbt. 12/G.§ (2) bekezdésében meghatározott szempontokkal.

„A kérelem alapján az ingatlanügyi hatóság határozatban meghatározza a megosztás kiindulási helyét és irányát, figyelemmel a művelhetőségi és a megközelíthetőségi szempontokra, valamint a kialakult helyszíni használatra.”<sup>26</sup>

Kovács János soron kívüli kérelmező bejelentette, hogy megvásárolni kívánja a meg nem jelent Lovas Mihály tulajdoni illetőségét is, de mivel L.M. elhunyt meg kell várni a jogerős hagyatéki átadó végzést. Kovács János javaslatot tett, hogy az osztás iránya északról dél felé haladjon kelet-nyugati osztóvonalak mentén, míg Csonka Tamás javaslatot tett, hogy az osztás iránya ugyanilyen osztóvonalak mentén délről északi irányba haladjon. Lőrincz István földmérő nyilatkozata szerint északról kiindulva déli irányba célszerű az osztás, mivel ez folytatódó lenne a már megosztott földekkel. A jogi szolgáltató megállapította, hogy az elhunyt kérelmezőkre, valamint az egyezség hiányára tekintettel sorsolással fogják megállapítani a kiosztás sorrendjét, és az osztás kiinduló pontját, az osztás irányát a földhivatal fogja meghatározni.

A megosztás kiindulási helyének és irányának megállapítása tárgyában határozat született, miszerint a megosztás kiindulási helye Bököny település 064/23 helyrajzi számú földrészlet északi határvonala. A megosztás irányát a megosztás kiindulási helyétől déli irányba határozta meg, kelet-nyugati irányú osztóvonal segítségével oly módon, hogy azok a bökönyi 064/23 helyrajzi számú földrészlet északi határvonalával párhuzamosak.

A kialakításra kerülő földrészletek megközelítése biztosítható a bökönyi 064/19 és 070 helyrajzi számú utakról. Szükség esetén további lehetőség van új út nyitására.

2019. augusztus 9. napjára a jogi szolgáltató a bökönyi 064/23 helyrajzi számú ingatlanra osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó sorsolást tűzött ki, amelyen jelen volt a jogi szolgáltató, a földmérő, a földhivatal alkalmazottja (továbbiakban: a bizottság elnöke), valamint a kérelmezők. A bizottság elnöke tájékoztatta a megjelenteket, hogy a sorsolás lebonyolítását követő 48 órán belül kifogást nyújthat be a sorsolás szabálytalan

---

<sup>26</sup> A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény

lefolytatása ellen az - a mezőgazdasági szakigazgatási szervhez -, akinek jogos érdekét érinti vagy sérti. A bizottság elnöke megállapította, hogy a sorsolás megkezdése előtt a kérelmezők egyezsége nem nyújtottak be.

A sorsoláson megjelentek kérték, hogy először az osztatlan közös tulajdonban maradók kerüljenek először kiosztásra, ezt követően pedig a kérelmezők a sorsoláson rögzített egyezségüknek megfelelően. A sorsolás egy táblán elhelyezett számok kihúzásával történt.

A kiosztási sorrend a jogerős földhivatali határozatban foglalt kiindulási helytől indulva, valamint a meghatározott irányba haladva, a meghatározott osztóvonal mentén a következőképpen alakult:

- Először a kérelmezők közös kérelme alapján az osztatlan közös tulajdonban maradó önálló ingatlan kerül kiosztásra.
- Másodszor a második sorszám alatt kisorsolt K. J. és Kné S. E.
- Harmadszor az egyes sorszám alatt kisorsolt Cs. T. és T. M.
- Negyedszer a harmadik sorszám alatt kisorsolt P. J.

A sorsolási jegyzőkönyv elválaszthatatlan mellékletét képezi a jelenléti ív, a meghatalmazásokat tartalmazó okirat, valamint a földmérő által elkészített és kinyomtatott térképvázlat, melyen fel van tüntetve a tulajdonosok sorsolási sorszáma és az esetlegesen betervezett út is.

#### **4.7. Megosztási vázrajz elkészítése**

A sorsolási jegyzőkönyv záradékolását követte a megosztás, illetve a változási vázrajz elkészítése. Mindez a sorsolási jegyzőkönyv alapján kell, hogy történjen. Először meg kellett állapítani az új aranykorona értékeket. A művelési ág változás előtti összes tulajdoni hányad nem volt más, mint a földrészlet teljes aranykorona értékének a százszorosa, avagy fillér. Ez az érték pontosan 91673 volt a 916.73 AK miatt. A keretmérés következtében a földrészlet aranykorona értéke lecsökkent 724.81-re. Az új tulajdoni hányadok összegét úgy kaptuk, hogy ezt a számot szintén felszoroztuk százszal,

így megkaptuk a 72481-et. Az új tulajdoni hányadok, azaz az új aranykorona értékek meghatározása a következőképpen került számításra:

$$\frac{AK(vu)}{AK(ve)} * AK(i)$$

AK(ve) - A művelési ág változás előtti aranykorona értéke.

AK(vu) - A művelési ág változás utáni aranykorona érték.

AK(i) - Az egyes tulajdonosok tulajdoni hányadai, azaz aranykorona értékei.

Az új tulajdoni hányadok megállapítását követően ITR 6 szoftverrel a földhivatali ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelő digitális adat felhasználásával az ingatlan a sorsolási jegyzőkönyvben foglaltak szerint került felosztásra. A vázrajzot a földhivatal záradékkal látta el, mely szerint „a művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.”<sup>27</sup>

„A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.”<sup>28</sup>

A záradékolásra leadott munkarészek a következők voltak:

- kitűzési és területszámítási vázlat,
- területszámítás,
- gnss igazolás,
- gnss mérési jegyzőkönyv,
- műszaki leírás,
- koordinátajegyzék.

---

<sup>27,28</sup> 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól (2018)

#### 4.8. Kitűzés és birtokbaadás

„A bemutatás időpontjáról a földmérő az eredeti földrészlet összes tulajdonosát közvetlenül, a jogi szolgáltató az 1. § (3) bekezdésében meghatározott hirdetményi, elektronikus hirdetményi úton, legkésőbb a bemutatás előtt 5 nappal értesíti azzal, hogy a távollét nem akadályozza meg a bemutatás lefolytatását, illetve, hogy a távolmaradás esetén igazolásnak helye nincs, azonban meghatalmazás útján képviseltetheti magát. A bemutatásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a helyszínen a földmérő és a megjelentek aláírásukkal látnak el. Az így elkészült jegyzőkönyvet az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott iratokhoz kell csatolni. A bemutatási jegyzőkönyv aláírása során előforduló kifogásokat az ingatlanügyi hatóság csak felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállásának esetén vizsgálja.”<sup>29</sup>

A bökönyi 064/23 helyrajzi számú földrészlet esetén 161 főnek kellett értesítést küldeni. A kérelmezők közül mindenki megjelent, valamint a bemutatás végeztével egy földhasználó, aki az újonnan létrejövő ingatlanok területén használta a földet. Ez a tény eléggé érzékenyen érintette és feljelentéssel fenyegetőzött. Ennek semmilyen jogi következménye nem lett.

A földmérő az értesítésben tájékoztatta a kiértécsítettet, hogy a helyszínen csak azon személyek ingatlanjai lesznek kitűzve, akik a jogszabályban meghatározott időpontig (2012. június 1.) kérték az osztatlan közös tulajdon megszüntetését. További személyek tulajdoni hányadának megosztására, illetve kitűzésére a Ptk. vonatkozó jogszabályai az irányadóak.

A kitűzést az értesítőben meghatározott napon és időpontban végeztük el. Ekkor csak az új osztópontokat kellett kitűzni, ugyanis a keretmérés során már kitűzték a földrészlet határpontokat. Ezek a karók nem kerültek eltávolításra a keretmérés óta. A kitűzött pontokat pirosra festett fakaróval kellett megjelölni. Ellenőrző mérések elvégzése is szükséges a kitűzött pontokon.

---

<sup>29</sup> 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól

A kitűzést követően le kell adni az illetékes ingatlanügyi hatóságnak a szükséges földmérési munkarészeket.

#### **4.9. Ingatlan-nyilvántartási átvezetés**

A jogi szolgáltató ingatlan-nyilvántartási átvezetés céljából megküldte a földhivatalnak a záradékolt földmérési munkarészeket, sorsolási jegyzőkönyvet, jelenléti ívet és a kötelezően használandó ingatlan-nyilvántartási kérelmet. A kérelem benyújtásának napján a kiinduló helyrajzi számon a széljegyzés megtörténik. Ezt követően az ügyintéző a TAKAROS programban átvezeti a megosztást.

5 darab új helyrajzi szám alakult ki a megosztás során és a tulajdonjogok a sorsolási jegyzőkönyvnek megfelelően kerültek bejegyzésre.

A bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket az új helyrajzi számokra nagy odafigyeléssel kellett visszajegyezni. A bejegyzés során az eredeti jogcímeket át kellett emelni. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárásban a kérelmezőként szereplő személyeknek a változási vázrajz egy másolati példányát a határozattal egyidejűleg meg kellett küldeni.

A bejegyzés megtörténtének közlése a jogi szolgáltató vagy, az ingatlanügyi hatóság útján történik.

#### **4.10. Tapasztalatok**

Saját tapasztalataimat, illetve földmérő vállalkozók egyéni tapasztalatait foglalom össze a következőkben:

- A gyenge minőségű, még a földrendezések korszakában felújított térképeknél nagy figyelmet kellett fordítani a keretmérés megfelelő színvonalú végrehajtására, és az esetleges felmérési, térképezési vagy területszámítási hibák előzetes kijavítására.

- Külterületi táblákon belül a 20 cm-es megbízhatóságú ortofotókat jól fel lehetett használni a művelési ágak elhatárolásánál, de a földrészlet-határvonalak azonosítására a nagyfokú spontán beerdősödések és az elburjánzó növényzet, illetve a napos időszakokban jelentős téli árnyékhatás miatt csak korlátozottan alkalmasak ezek a felvételek.
- A keretmérésekkel összefüggő földrészlet-határ azonosítások színvonalát nagyban befolyásolta a munkában résztvevő földmérő szakemberek felkészültsége és gyakorlati tapasztalatai.
- Az állam számára a tekintetben volt hasznos ezen eljárások lefolytatása, hogy az érintett ingatlanok helyszíni felmérése és földmérési munkái következtében - az eljárásokban szereplő ingatlanok tekintetében - az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázison belüli ábrázolás pontossága növekedett.
- A változási munkarészek vizsgálatára és záradékolására különösképpen odafigyelnek a földhivatal alkalmazottjai.

## 5. 2020. ÉVI LXXI. TÖRVÉNY A FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSÁRÓL ÉS A FÖLDNEK MINŐSÜLŐ INGATLANOK JOGOSULTJAI ADATAINAK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDEZÉSÉRŐL

2021. január 1-jén lépett hatályba a 2020. évi LXXI. tv. (továbbiakban: Fokfttv.), valamint a végrehajtására kiadott 647/2020. (XII.23.). Korm. rendelet (továbbiakban: rendelet), melyeknek szabályai rendelkeznek a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről. Azok az eljárások - ahol a közös tulajdont megosztással szüntetik meg - nem indulhattak el időben a koronavírus járvány miatt elrendelt veszélyhelyzet miatt. A járvány megelőzése érdekében a földhivatalok nem fogadhattak be ilyen irányú kérelmet 2021. május 27. napjáig.

Az Országgyűlés abból a célból alkotta meg a Fokfttv-t, hogy: „az osztatlan közös földtulajdoni viszonyok felszámolását gyorsítsa, az osztatlan közös tulajdonban álló mező-és erdőgazdasági célú földek elmúlt évtizedekben kialakult tulajdoni viszonyait rendezze, és ezáltal a magyar földművesek javára gazdaságosan művelhető, adminisztratív terhek nélkül használatba vagy tulajdonba vehető birtoktestek alakuljanak ki, optimális méretű és átlátható használati és tulajdoni viszonyokkal rendelkező nemzeti birtokstruktúra jöjjön létre.”<sup>30</sup>

„Az új törvényi lehetőségek alapján már nem csak a részarány kiadás jogcímén keletkezett osztatlan közös földtulajdon szüntethető meg. Ez az új szabályozás minden földnek minősülő ingatlanra kiterjed, ideértve a mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású zártkerteket, és az osztatlan közös tulajdonú erdőket. Földnek az az ingatlan minősül, amelynek művelési ága van (például: szántó, legelő, szőlő, erdő stb.), de úgynevezett „kivett” megnevezésű alrészlet nem található rajta. Ez alól van kivétel: a kivett út, csatorna és árok megnevezés tulajdoni lapon való szereplése nem akadályozza annak, hogy az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszűnhessenek az adott ingatlanon. A

---

<sup>30</sup> 2020.évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése

megosztást követően csak akkor maradhat fenn osztatlan közös tulajdon, ha az érintett tulajdonostársak ebbe kifejezetten beleegyeznek. A legtöbb esetben azonban az ingatlan megosztásával vagy egyetlen tulajdonostárs tulajdonba való vételével meg lehet szüntetni az osztatlan tulajdont.”<sup>31</sup>

A Foktftv. alapján három alapvető módon történhet az osztatlan közös tulajdon megszüntetése.

- bekebelezés útján,
- megosztás útján,
- ingatlan állam általi kisajátítása útján.

Ezt az eljárást az ingatlan bármelyik tulajdonostársa elindíthatja az ingatlanügyi hatóságnál egy kérelemmel, amely a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányul.

A tény feljegyzése iránti kérelem egy bővített adat tartalmú kérelem (pl. tartalmaznia kell a kérelmező ügyfélkapus felhasználónevét és a hozzá tartozó elektronikus levelezési címét). A kérelem adattartalma a benyújtást követően nem módosítható. A hiánytalan tartalmú kérelmen kívül más okirat nem szükséges a tényfeljegyzésre, kivéve pl. az ügyvédi meghatalmazás az eljárásra.

Az eljárás földhivatal felé fizetendő igazgatási szolgáltatási díjának összege földrészletenként 15 ezer forint, mely tartalmazza az eljárásban ingatlanrendező-földmérő minősítéssel rendelkező földmérőmérnök részvétele esetén a részére adandó adatok szolgáltatását is. Minden olyan adatot szolgáltatni kell, mely szükséges az eljárás sikeres lebonyolításához.

A földhivatali ügyintézőnek a kérelmet első körben meg kell vizsgálnia abból a szempontból, hogy vissza kell-e utasítani, ugyanis ebben az esetben a tényfeljegyzésre értelemszerűen nem kerül sor. Vizsgálandó jogszabályi hely a Foktftv. 4. §. (3) bekezdésének a),b),c),d), e) és f) pontjai.

---

<sup>31</sup> <https://nfk.gov.hu>



Nem indítható el eljárás, ha van folyamatban olyan megosztás, 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 került lefolytatásra, és már megtörtént a sorsolás és az egyezség is befogadásra került.

„A kérelmet az ingatlanügyi hatóság akkor utasítja el, ha az ingatlan tulajdoni lapján: folyamatban levő kisajátítás, telekalakítás, földmérési vagy földminősítési eljárásra való utalás, jogorvoslat, bírósági vagy hatósági korlátozás, perfeljegyzés, bűnügyi zárlat, folyamatban lévő adásvétel vagy hagyatéki eljárás szerepel. Megtagadja akkor is, ha tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve, valamint ha tulajdon-átruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban. Nem indítható el a megosztási eljárás, ha azt már másik tulajdonostárs kezdeményezte és az még folyamatban van. Továbbá, ha az ingatlant érintően a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény szerinti részarány földkiadás eredményeként keletkezett, osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárásban, a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében már a sorsolás megtörtént vagy az egyezséget befogadták. Ha korábban sikertelenül kísérelték meg a megosztást, annak záró határnapjától számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételten előterjesztett kérelmet szintén el kell utasítani.”<sup>32</sup> Ha bármelyik eset fennáll a kérelmet vissza kell utasítani.

A tényfeljegyzésről szóló határozattal egyidejűleg a kérelmező rendelkezésére kell bocsátani az ingatlanra bejegyzett földhasználók és erdőgazdálkodók értesítéséhez szükséges adatokat (név, lakcím). Ezen adatokat is csak a kérelmező kaphatja meg. Az erdőgazdálkodók adatait a kérelmező közvetlenül az osztóprogramból megtudhatja. A határozatról értesül a kérelmező és a tulajdonostársak.

Ha a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelem beérkezését követően, de még a tény feljegyzését megelőzően az érintett ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog öröklés jogcímen történő bejegyzése, kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzése, illetve tulajdonváltás kisajátítási határozat alapján történő

---

<sup>32</sup> <https://nfk.gov.hu>

átvezetése iránti kérelem érkezik, úgy ezen kérelmeket a tény feljegyzésére irányuló kérelmet megelőzően kell elbírálni.

A tény feljegyzését követően az előző bekezdésben említettek kivételével más változás nem vezethető át. Egyéb kérelmeket vagy megkereséseket (például: adás-vételi szerződés átvezetése, végrehajtási jog bejegyzése, árverés kitűzés tényének feljegyzése) az ingatlanügyi hatóság a megosztás tényének törléséig függőben tartja. A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli, ha a feljegyzést követő 90 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem.

### **5.1. Osztatlan közös tulajdon megszüntetése bekebelezés útján**

Ennek az eljárásnak a lényege, hogy az ingatlan egy tulajdonostársa magához váltja a többi, kis hányaddal rendelkező tulajdonsok tulajdonrészét.

A bekebelező tulajdonostársnak a szándékáról írásban kell értesítenie a többi a többi tulajdonostársat, a bejelentett földhasználókat, valamint az erdőgazdálkodókat. Ha az érintett társtulajdonosok valamelyike, vagy többen nem értenek egyet a bekebelezéssel, - mert a tulajdoni hányadaiknak megfelelően kialakítható lenne egy, a területi minimumnak megfelelő ingatlan – akkor okiratban nyilatkozhatnak erről.

A bekebelező tulajdonostársnak az értékbecslési ajánlatban megállapított, az ingatlan értékének megfelelő összeget kell ellenértékként megfizetnie a többi tulajdonostárs részére. Ha nem értenek egyet az ajánlattal, akkor új értékbecslési szakvéleményt készíttethet igazságügyi szakértővel. Abban az esetben viseli a bekebelező tulajdonostárs az új szakvélemény elkészítésének költségét, ha ő kezdeményezte, vagy ha az újonnan megállapított összeg 20%-kal több az általa ajánlott összeghez viszonyítva. Ha szakértő nagyobb összeget állapít meg a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összegnél, akkor a szakvéleményben megállapított értéket köteles kifizetni. Ha pedig kevesebb a megállapított összeg, akkor a bekebelező tulajdonostársnak legalább ezt az összeget kell megfizetni.

Az ellenérték megfizetését az elhunyt, bizonytalan személyű, valamint azoknak a tulajdonostársaknak, akik nem biztosítják a megfelelő adatokat a teljesítéshez, bírósági

letétbe helyezéssel kell teljesíteni. Az állam felhasználhatja ezt az összeget földvásárlásra, amennyiben nem igénylik azt 15 éven belül.

Ingatlan-nyilvántartási átvezetéskor a bekebelezés útján szerzett tulajdoni illetőséget a tulajdoni lapon külön kell nyilvántartani.

## **5.2. Osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával**

Amikor az ingatlanügyi hatóság dönt a tény feljegyzéséről a megosztáshoz szükséges osztóprogramhoz hozzáférést biztosító, ún. ügyazonosítót kiadja a kérelmezőnek. Ezzel egyidejűleg az ingatlant érintő megosztásról a kormányzati portálon hirdetményt tesz közzé. Innentől a kérelmezőnek 90 napja van arra, hogy az egyezség létrejöjjön a tulajdonostársak között a megosztás érdekében. Ebbe az időintervallumba bele kell férnie annak is, hogy a meghatalmazott jogi képviselő ellenjegyezze a tulajdonosok között létrejött egyezségi okiratot az osztóprogramban elkészült dokumentumok alapján.

Földmérő jelenléte nem szükséges az eljárás során, mivel nem kell összehasonlítani a természetbeni állapotot az ingatlan-nyilvántartási állapottal, de az eljárásban részt vehet. Részvételét megbízási szerződéssel vagy meghatalmazással tudja igazolni, amely az ingatlan beazonosításához szükséges adatokat is kell, hogy tartalmazza.

Földmérő részvétele az eljárásban abból a szempontból is előnyös lehet, ha a tulajdonosok meg szeretnék tudni a pontos telekhatárokat, amelyek a megosztás következtében kialakultak.

A Foktftv. 11. § (1) és (2) bekezdése határozza meg a kialakításra kerülő ingatlanok területi minimumát. miszerint:

A területi minimumok nem lehetnek kisebbek:

- 3000 m<sup>2</sup>-nél szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ágaknál,
- 10 000 m<sup>2</sup>-nél szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület esetében,
- 1500 m<sup>2</sup>-nél zártkertnek minősülő ingatlanoknál.

### Területminimumok\*

| Művelési ág                                 | Méret (m <sup>2</sup> ) | Méret (hektár) |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| szőlő, kert, gyümölcsös, nádas              | 3000                    | 0,3            |
| szántó, rét, legelő, erdő, fásított terület | 10 000                  | 1,0            |
| vegyes**                                    | 3000                    | 0,3            |
| zártkerti fekvés                            | 1500                    | 0,15           |

\* Osztatlan közös tulajdon megszüntetése esetén.

\*\* A kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték az irányadó.

#### 1. ábra: Területminimumok

Forrás: [https://nfk.gov.hu/osztatlan/Osztatlan\\_kozos\\_felszamolas.pdf](https://nfk.gov.hu/osztatlan/Osztatlan_kozos_felszamolas.pdf)

Az osztóprogram segítségével elkészített műszaki dokumentációt kell felhasználni az ingatlan-nyilvántartási átvezetésnél, melynek részei a következők:

- digitális, valamint kinyomtatható térképvázlat,
- digitális, valamint kinyomtatható területkimutatás,
- jog és tény esetében pedig mindegyikhez elkészített térképvázlat.

Ha az osztóprogram hibát észlel, akkor a megosztást nem lehet végrehajtani. Ez esetben a hivatalt értesíteni kell a hiba meglétéről. Ezt követően hivatalból visszavonja a hatóság a tényfeljegyzésről szóló határozatát a folyamatban lévő megosztás tényét törli, a kiadott ügyazonosító érvénytelenítéséről, valamint a hirdetmény levételéről gondoskodik. A tényfeljegyzés ranghelyén a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására vonatkozó irányuló eljárás megindításának tényét jegyzi fel a tulajdoni lapra. Amennyiben a javítás megtörténik újabb döntés születik, a folyamatban lévő megosztás ténye visszajegyzésre kerül - az eredeti kérelem ranghelyén -, egyidejűleg törlődik a területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindításának ténye. Az ingatlanügyi hatóság új ügyazonosító kiadásáról gondoskodik, valamint ismételten közzéteszi a hirdetményt.

Amennyiben a megosztásra kerülő ingatlanon valamilyen jog vagy tény van feljegyezve, gondoskodni kell azoknak a létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről, kivéve ha azok igazolt módon megszűntek. A térképvázlaton és a területkimutatásban egyaránt fel kell tüntetni a jogok és tények tervezett átjegyzését, jóváhagyás céljából valamennyi jogosult részére meg kell küldeni.

### **5.3. A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárás**

Az eljáráshoz becsatolandó okiratok:

- kérelem,
- egyezségi okirat,
- kinyomtatott, az egyezségi döntésben részt vevő tulajdonostársak által aláírt műszaki dokumentáció,
- digitális állományait az osztóprogramból kell beküldeni az ingatlanügyi hatóság részére hivatali kapun keresztül,
- a jogosultak jóváhagyását tartalmazó térképvázlat és területkimutatás,
- ellenérték megfizetésének, illetve bírói letétbe helyezésének igazolását.

Az ingatlanügyi hatóság megvizsgálja, hogy a benyújtott iratok a törvényi előírásoknak megfelelnek-e. Amennyiben igen, akkor a megosztást átvezeti. Ha a megosztási dokumentáció nem felel meg az előírásoknak, akkor az ingatlanügyi hatóság hiánypótlás kiadása nélkül elutasítja a bejegyzési kérelmet. A visszautasításról és az eljárás megszüntetéséről szóló döntésben fel kell hívni a kérelmező figyelmét arra, hogy a törléstől számított 30 napon belül ismételt tényfeljegyzési kérelem nem nyújtható be ugyanazon ingatlanra.

#### **5.4. Osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján**

Ezt a fajta eljárást a Nemzeti Földalap kezelésért felelős szervnél, a Nemzeti Földügyi Központnál kezdeményezheti bármelyik tulajdonostárs, ha több mint száz tulajdonosa van az ingatlannak, az átlagos tulajdonrész 0,5 hektárnál kisebb, illetve ha két éven belül az osztatlan közös tulajdon megosztását sikertelenül kezdeményezték legalább három alkalommal.

A kisajátítási eljárás megindításáról is a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv dönt.

## 5.5. Interjú

Szakdolgozatom témájának minél teljesebb körű feldolgozásához segítséget kértem Dr. Jászai Tamás János irodavezető ügyvéd úrtól, hogy ossza meg velem a megosztási eljárásban szerzett tapasztalatait. Az interjú során az alábbi kérdések megválaszolására került sor.

Az Országgyűlés abból a célból alkotta meg a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényt (továbbiakban: Fokfttv.), hogy gyorsítsa az osztatlan közös tulajdon viszonyainak felszámolását.

Tisztelt Ügyvéd Úr! Ön az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével 2010-2015 között, mint a SZSZBMKH Földhivatala vezetője a hatóság oldaláról, a jelenlegi törvénnyel, valamint végrehajtási rendeletével pedig, mint ügyvéd foglalkozik.

### **1. Milyen különbségeket, előnyöket, hátrányokat lát a 2021. január 1-jén hatályba lépett Fokfttv. és a 374/2014.(XII.31.) Korm. rendelet között?**

A két jogszabály közötti alapvető eltérést a tárgyi hatálybeli különbségben látom. Azaz abban, hogy milyen földrészletek tekintetében lehet lefolytatni az eljárást. Míg a korábban hatályos Fkbt. által szabályozott eljárásban kizárólag a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanokat lehetett megosztani, addig az új eljárásban már bármilyen más okból kialakult termőföld osztatlan közös tulajdon is megszüntethető. Szintén alapvető eltérés, hogy a korábbi szabályozás alapján az erdők megosztására nem kerülhetett sor, az új szabályozás azonban ezt már lehetővé teszi. Fontos eltérés az is, hogy a korábbi eljárást a Magyar Állam finanszírozta. A Magyar Állam bízta meg és fizette a közreműködő földmérő vállalkozót és jogi szolgáltatót is, illetve finanszírozta a közreműködő kormányhivataloknál jelentkező tárgyi és személyi kiadásokat. Az új eljárásban a tulajdonostársaknak kell viselniük minden felmerülő költséget. További különbség, hogy az új eljárásban a minimálisan kialakítható térmérték szántó, rét, legelő, nádas fásított terület és erdő esetében 10.000 m<sup>2</sup>-re nőtt. Új lehetőség az is, hogy a területi minimumot el nem érő tulajdonostársak tulajdoni hányadát a

kezdeményező tulajdonostárs bekebelezéssel megszerezheti. Az eljárás jogszabályban rögzített határideje pedig rendkívüli mértékben – mindössze – 90 napra csökkent.

Véleményem szerint a Foktftv. legnagyobb előnye az, hogy az új eljárásban már az erdőket is meg lehet osztani, továbbá már minden termőföld közös tulajdon megszüntethető az új eljárásrend szerint.

A hátrányok között egyelőre csak a rendkívül szűkös, 90 napos eljárási határidőt tudnám említeni. Az ebben rejlő veszélyeket azonban egy alapos – akár féléves – előkészítéssel ki lehet védeni.

## **2. Az osztóprogram állítja elő a Foktftv. szerinti megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére felhasználható műszaki dokumentációt. Mennyiben segíti az osztóprogram a földmérő és az ügyvédek munkáját?**

Az osztóprogram mindenféleképpen segíti, egyszerűsíti a megosztás folyamatát. Azonban a működésével kapcsolatban egyelőre sok tapasztalattal nem rendelkezünk. Az egyszerűbb (pl. azonos művelési ágú és minőségi osztályú) földrészeket esetében mindenféleképpen előnyös a használata. Igazából akkor derül majd ki a hatékonysága, ha bonyolultabb földrészek megosztására is sor kerül.

## **3. Mennyire érdeklődőek az ügyfelek?**

Az ügyfeleink részéről főleg az elmúlt évben volt tömeges az érdeklődés. Akkor azt tanácsoltuk, hogy várjuk meg a végrehajtási rendeletet, mert igazából abból derül ki, hogy mit és hogyan lehet majd megosztani. Most, hogy már ismerjük a végrehajtás szabályait is az ügyfelek főleg akkor jelentkeznek nálunk, ha valamilyen konkrét ok miatt akarják a közös tulajdon megszüntetését, pl.: pályázni szeretnének, gyümölcsöst vagy erdőt szeretnének telepíteni vagy magasabb áron szeretnék eladni a tulajdonukban álló termőföldet.



#### **4. Mikor célszerű ezt az eljárást választani?**

Szerintem minden termőföld közös tulajdon esetében célszerű lenne ezt az eljárást választani, alkalmazni. Különös tekintettel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetésének Ptk.-ban szabályozott eljárásától eltérően nem szükséges valamennyi tulajdonostárs aktív hozzájárulása a megosztáshoz, nem kell változási vázrajzot készíteni, nem kell telekalakítási eljárást lefolytatni. Maga az eljárás is jelentősen kevesebb időt vesz igénybe és véleményem szerint kisebb kiadással is jár a tulajdonostársaknak.

#### **5. Milyen nehézségekkel találkozik Ügyvéd Úr ügyeinek vitele során?**

A megosztások során a legnagyobb kihívást a 90 napos eljárási határidő betartása jelenti. Hiszen ezen időtartam alatt minden tulajdonostársat és földhasználót értesíteni kell, meg kell keresni az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultakat, meg kell szerkeszteni és alá kell íratni a bejegyzéshez szükséges okiratot, és az ellenértéket a jogszabályban meghatározott esetekben bírósági letétbe kell helyezni. Amennyiben a tulajdonostársak ezen időszak alatt szeretnék eldönteni, hogyan kerüljön sor az ingatlan megosztására, akkor az garantáltan nem fog sikerülni. Egy külföldön tartózkodó tulajdonos esetében az átvételt igazoló térítvény 4-6 hét között érkezik vissza, ha visszaérkezik egyáltalán. A letétbe helyezési eljárás határideje 30 nap, de ezt a bíróságok a legkritább esetben tudják tartani, nem ritka a fél évig húzódó letétbe helyezési eljárás sem.

Ezeknek a problémáknak a jelentős részét egy több hónapig tartó előkészítéssel próbáljuk meg kivédeni. Tételesen felmérjük a kialakítható ingatlanok számát, a bekebelezéssel érintett eszmei hányadokat, előzetesen megkeressük a központi lakcímnnyilvántartót és korábban megindítjuk a letétbe helyezési eljárásokat. Továbbá az ügyfelekkel előzetesen elkészítettünk egy megosztást bemutató vázlatot, hogy ebben legalább az eszmei hányadok alapján számított tulajdonközösség 50 %-a egyetértsen. Így a 90 napos határidő már nagy valószínűséggel tartható marad.

## **6. Bekebelezéses eljárásnál mi a letétbehelyezés gyakorlati menete?**

A tulajdoni hányadnak megfelelő ellenértéket akkor kell letétbe helyezni, ha a tulajdonostárs passzív marad vagy nem azonosítható vagy nem található meg. Ezekben az esetekben a kezdeményező tulajdonostárs lakóhelye szerint illetékes megyei törvényszéknél kell kezdeményezni a bírói letétbe helyezési eljárást. Fontos tudni, hogy 2000 Ft alatt nem lehet pénzüsszeget bírósági letétbe helyezni, ezért az ellenértéknek akkor is el kell érnie ezt az összeget, ha eszmei hányad arányosan a tulajdonostársnak ennél kevesebb járna. Az egyes megyei törvényszékek letétbe helyezéssel kapcsolatos eljárása sajnos eltérő. Van olyan törvényszék, ahol a kérelemmel egyidejűleg kell a bírói letéti számlára befizetni vagy átutalni az ellenértéket és van olyan törvényszék, ahol csak letétbe helyezést engedélyező végzést követően kerülhet sor a letétbe helyezésre. Amennyiben a tulajdonostárs elhunyt úgy a letétbe helyezési eljárásban ügygondnok kirendelésére is sor kerül. A letétbe helyezett ellenértéket az arra jogosult, a jogosultságának igazolását követően felveheti. Amennyiben erre 15 évig nem kerül sor, úgy az ellenérték összege a Magyar Államot illeti, amelyet földvásárlásra kell fordítani.

## **7. Laikus ügyfelek igénybe veszik-e az osztóprogram alkalmazásához ingatlanrendező földmérő segítségét, vagy nem okoz nehézséget a program használata?**

A saját ügyfeleink esetében mi kizárólag úgy vállalunk ügyvédi megbízást, ha földmérő vállalkozás is közreműködik a megosztási eljárásban. Azt gondolom, hogy a földmérő közreműködése továbbra is nélkülözhetetlen. Egyrészt azért, mert a megosztással érintett földrészletek esetében csak úgy szabad belevágni az eljárásba, ha a földmérő előzetesen elkészít egy, a megosztást bemutató vázlatot. Arra ugyanis nincs idő a 90 napos határidő alatt, hogy a tulajdonostársak abban az időszakban kezdjenek el egyezkedni, vitatkozni a kialakítandó földrészletek elhelyezkedéséről. Másrészt azért, mert az osztóprogram használata a szabályos alakzatú és egységes művelési ágú, minőségi osztályú földrészleteknél valóban könnyen használható. De a földrészletek többsége nem ilyen. Földmérői szaktudás és tapasztalat nélkül az osztóprogram eredményes használata rendkívül időigényes vagy nem is lehetséges. Harmadrészt pedig azért, mert a

tulajdonosokat soha nem az osztóprogram által készített vázlat érdekli igazán, hanem az, hogy kinek hova esik majd a mezsgyéje. Ezért a megbízásainknál a földmérő az új, önálló kialakuló földrészletek kitűzését is vállalja. Javasolni szoktuk a megosztás előtti földmérői helyszíni felmérést is, de ezzel a lehetőséggel az ügyfeleink eddig nem éltek.

### **8. Mit gondol Ügyvéd úr, ez a teljesen újjogszabály el fogja érni a célját?**

Kétségtelen, hogy a meglévő közös tulajdonban álló földrészletek száma tovább fog csökkenni. A termőföldeken kialakult közös tulajdon problémáját az új szabályozás nagyban segíteni fogja, de véglegesen nem oldja meg. Egyrészt azért, mert a megosztáshoz mindenféleképpen szükséges legalább az egyik tulajdonostárs aktivitása és költségviselése, ami tapasztalataink szerint még mindig jelentős visszatartó erő. A döntő ok azonban a hatályos öröklési szabályokban rejlik. Hiszen, amíg az öröklési jogi szabályok lehetővé teszik azt, hogy a termőföldet többen is örököljék, addig a közös tulajdonban álló földrészletek száma folyamatosan növekedni fog. Vélemény szerint a végleges megoldást kizárólag az öröklési jogi szabályok olyan módosítása jelentheti, amellyel kizárják azt, hogy ugyanazt a termőföldet több örökös is örökölje.

### **9. Összességében látja-e a pozitív hozadékát az új szabályozásnak?**

Tömeges tapasztalatunk még nincs az új szabályozás alapján végrehajtott megosztásokról. Az azonban mindenféleképpen kijelenthető, hogy az új eljárásrend egyértelműen növeli a megosztással érintett földrészletek számát. A könnyített megosztás lehetőségével ugyanis élhetnek azok a tulajdonostársak is, akik 2012. június 1. napjáig nem nyújtottak be kérelmet az államilag finanszírozott megosztásra. Továbbá megosztásra kerülhetnek olyan földrészletek is, amelyek a korábbi Fkbt. és Korm. rend. alapján nem tartoztak az Fkbt. hatálya alá vagy a természetben a megosztás nem volt lehetséges. Itt elsősorban az erdőkre, illetve a gyümölcsös telepítéssel érintett földekre kell gondolni. Továbbá megszüntethetők lesznek a korábbi eljárásrend által tömegesen „kitermelt” ún. visszamaradó földrészleteken kialakult közös tulajdonú földrészletek is.

Hálásan köszönöm Ügyvéd Úrnak a feltett kérdésekre adott válaszait. Úgy gondolom, hogy a jogszabály puszta ismeretén túl az interjúval közérthetővé tette számomra az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárások lényegét.

## ÖSSZEGZÉS

A történelmi visszatekintés során az a vélemény fogalmazódott meg bennem, hogy a Foktftv. hatálybalépését megelőzően a jogalkotóknak nem sikerült olyan törvényeket alkotniuk, amelyek az osztatlan közös tulajdon megszüntetésében nagy előrelépést jelentettek volna. Ezt azzal indokolnám, hogy a kis parcellákból nagy táblákat csináltak. Es addig ez nem okozott gondot, amíg a tsz nagyüzemileg gazdálkodott. A probléma akkor kezdődött, amikor elindult 1994-ben a földkiadás. A sok kis aranykoronával rendelkező részarány tulajdonosokat egy nagy táblába zsúfolták be. Ezen a környéken előfordul, hogy akár 5-600 tulajdonosa is van egy földrészletnek. A 374/2014. Korm. Rendelet sem érte el a kitűzött célját, ugyanis nem volt kellő mértékben biztosítva az állami költségvetés a megosztásokhoz. E törvény adta lehetőséggel kevesen éltek, valamint újabb osztatlan közös tulajdonok generálódtak.

A Nyíregyházi Járási Hivatal illetékességi területén még több száz élő tsz. külön lapon tartanak nyilván aranykoronát, ami ugyan be lett sorsolva valamelyik helyrajzi számba, de valamilyen oknál fogva (elhalt, ismeretlen, hiányos lakcím) földkiadási határozat ezekről nem született.

Néhány gondolat erejéig fontosnak tartanám megemlíteni a termelőszövetkezeti földhasználati jog alatt álló földrészletek tulajdonjogának rendezéséről és egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2020. évi XL. törvényt. A jogalkotók rendelkezései arra irányulnak, hogy a tsz. földhasználati joggal kapcsolatos jogintézményt megszüntessék.

Azok a földrészletek - függetlenül attól, hogy bekerültek-e valamelyik földalapba vagy sem- amelyekre az ingatlan-nyilvántartás tartalma szerint termelőszövetkezeti földhasználati jog van bejegyezve, 2021. január elsején a törvény erejénél fogva állami tulajdonba kerülnek néhány eset kivételével.. Azok a személyek pedig, akik 2021. január elsején kiadatlan részarány-tulajdonnal rendelkeznek, kártalanításra tarthatnak igényt. Részarány-tulajdonos vagy jogutódja kérelmezi az ingatlanügyi hatóságnál. Aranykoronánként 50.000. forint a kártalanítás mértéke. A véglegessé vált döntés alapján a kifizetésről a Kormányhivatal Pénzügyi Főosztálya gondoskodik, egyidejűleg a

termelőszövetkezeti külön lap megszűnik. A statisztika szerint ezzel a lehetőséggel Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyében kb. 1500 fő élt.

A szakdolgozatomban szereplő földrészleten keresztül mutattam be a megosztási eljárás menetét a 374/2014. Korm. rendelet szerint, valamint az annak során végrehajtandó földmérési feladatokat. Ebben a munkafolyamatban személyesen is részt vettem, így sikerült tapasztalatokat gyűjtenem ezzel kapcsolatosan.

A Foktftv. szerintem egy jó szabályozás, mert kiterjed az erdő művelési ágú területekre is, nincs visszamaradó földterült és az egész táblát kezeli. Viszont akár már egy 50 fős tulajdonközösségnél is egy nagyon nagy előkészítő munkát igényel, mivel a tényfeljegyzést követő 90 nap alatt lehetetlen az értébecslési ajánlatok kiküldése, a letétbe helyezési eljárás lefolytatása, stb. Adódhatnak speciális esetek, amelyek esetében nem lehet megosztani a földrészletet, de ez a szám elenyésző.

A feldolgozott témát érdekesnek, a szakirodalmat kielégítőnek és tartalmasnak találtam.

Bízom benne, hogy fentebb említett szabályozások hatására az osztatlan közös tulajdon belátható időn belül megszűnik, és a hazai birtokszerkezet rendeződik.

## SUMMARY

Looking back historically, I have come to the conclusion that before the Foktftv. came into force, the legislators had not succeeded in creating laws that would have been a major step forward in the abolition of undivided common ownership. I would justify this by the fact that small parcels of land have been turned into large slabs. And this was not a problem as long as the farms were run on a large scale. The problem started when land sales started in 1994. Allotment holders with lots of small golden crowns were squeezed into one big board. In this area, there are sometimes as many as 5 to 600 owners of a parcel of land. The Government Decree 374/2014 did not achieve its intended purpose either, as the state budget was not sufficiently provided for the subdivisions. Few people took advantage of this law and new undivided common property was created.

In the Nyíregyháza District Office, hundreds of living Tsz. are still registered on a separate sheet of golden crowns, which have been allocated to a parcel number, but for some reason (deceased, unknown, incomplete address) no land release decision has been taken.

For a few thoughts, I would like to mention Act XL of 2020 on the Settlement of Ownership of Land Portions under the Right of Use of Producer Cooperatives and on the Amendment of Certain Land Acts. The provisions of the lawmakers are aimed at abolishing the legal institution of the right to use land under the TUC.

The land parcels, whether or not they are included in a land fund, for which a co-operative land use right is registered in the land register, will become public property on 1 January 2021, with the exception of a few cases. Persons who have an unissued share ownership on 1 January 2021 may claim compensation. The share owner or his/her successor in title must apply to the real estate authority. The amount of compensation is HUF 50,000 per gold crown. On the basis of the final decision, payment will be made by the Finance Department of the Government Office, and at the same time the separate sheet for producer cooperatives will be abolished. According to the statistics, about 1500 people in Szabolcs-Szatmár-Bereg County have made use of this possibility.

I presented the procedure of the division procedure according to the Government Decree 374/2014 and the land survey tasks to be performed during the process. I was personally involved in this process, so I was able to gain experience in this respect.

I think that the Cape Land Survey Act is a good regulation because it also covers forest land, there is no land left behind and the whole board is treated. However, even for a community of 50 owners, it requires a lot of preparatory work, as it is impossible to send out valuation offers, carry out the deposition procedure, etc. within 90 days after the fact-finding. There may be special cases where it is not possible to divide the land, but this number is negligible.

I found the topic covered interesting and the literature satisfactory and substantial.

I am confident that the above-mentioned regulations will lead to the abolition of undivided common ownership in the foreseeable future and that the domestic property structure will be regularised.



## KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Elsősorban köszönetet szeretnék nyilvánítani belső konzulensemnek, dr. Kovács Miklósnak, munkáltatómnak Lőrincz István földmérőnek a szakmai segítségnyújtásért, Dr. Jászai Tamás János ügyvéd úrnak a tanulságos beszélgetésért és az interjú adásért és nem utolsó sorban édesanyámnak a segítségéért, bátorításáért.

## IRODALOMJEGYZÉK

1. Dr. Kurucz Mihály (2008). Gondolatok a termőföldjog szabályozás keretéről és feltételeiről
2. Hegyes Péter (2009). Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből
3. Dr. Fenyő György (2010). Földjog és földügyi intézmény-hálózat 1., A földtulajdon és a birtokszerkezet 1945-1990 között
4. Dr. Fenyő György (2010). Földjog és földügyi intézmény-hálózat 2.; A rendszerváltás és a tulajdoni reform
5. Kovács Miklós (2018). A közös tulajdon a földjogban
6. Hidvéginé dr. Erdélyi Erika (2010). Ingatlan nyilvántartás 2., Általános dologi jogi alapvetés
7. Pataki Károly (2016). 374/2014. (XII. 31.) Kormányrendelet szerinti OKTM eljárás tapasztalatai földmérő vállalkozói oldalról c. előadása, GISopen Székesfehérvár
8. Koós Tamás (2013). Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos feladatok
9. Gudász Zoltán (2018) Tájékoztató az osztatlan közös tulajdon megszüntetése projektről
10. Mizseiné dr. Nyíri, J. (2010). Birtoktervezési és rendezési ismretek 2. Földtulajdon, birtokszerkezet és azok változásai. Nyugat-Magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar.
11. dr. Jászai Tamás (2012) A részarány-tulajdon önálló földrészletben történő kiadásának Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei tapasztalatai c. előadása, GISopen – Székesfehérvár
12. Dr. Ling Norbert (2018), „A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonú ingatlanok kialakulása, valamint a megoldásra tett országos intézkedések és megyei eredmények bemutatása” című előadása

## JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK

1. 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól (2014)
2. A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (1993)
3. 2020.évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése (2020)
4. 647/2020.(XII.23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól (2020)
5. 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól (2018)
6. A földrendező és földkiadó bizottságról szóló 1993. évi II. törvény (1993)

## INTERNETES HIVATKOZÁSOK

1. Infojegyzet (2017/33.)
2. <https://tudastar.money.hu/osztatlan-kozos-tulajdon> (2011)
3. [https://nfk.gov.hu/birtokrendezesi\\_foosztaly](https://nfk.gov.hu/birtokrendezesi_foosztaly) (nincs dátum)
4. [https://bököny.hu/?page\\_id=202](https://bököny.hu/?page_id=202) (nincs dátum)
5. <https://nfk.gov.hu/osztatlan> (nincs dátum)
6. [http://www.takarnet.hu/pls/tknet/hivatalok\\_p.kozseg\\_adat?kozsegkod=3176](http://www.takarnet.hu/pls/tknet/hivatalok_p.kozseg_adat?kozsegkod=3176)
7. <https://www.google.hu/maps>

## MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: Nyilatkozat
2. sz. melléklet: Kérelem részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon önálló ingatlanná alakítása iránt
3. Megkeresés
4. Az ügyvéd földhivatalhoz benyújtott kérelme
5. Jegyzőkönyv mezőgazdasági helyszínelésről
6. Változási vázrajz művelési ág változásról
7. Osztásirány határozat
8. Jegyzőkönyv egyezségi tárgyalásról és jelenléti ív
9. Sorsolási jegyzőkönyv
10. Területkimutatás osztatlan közös tulajdon megszüntetéséhez
11. Változási vázrajz osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről
12. Értesítés kitűzésről
13. Földmérő nyilatkozata kitűzésről
14. Ingatlan-nyilvántartási kérelem folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránt