



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Alba Regia Műszaki Kar
Geoinformatikai Intézet

SZAKDOLGOZAT

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése Nógrádmarcfal községben.

OE-AMK

Hallgató neve: Katrenák Gábor

2022

Hallgató törzskönyvi száma: **T000534/FI12904/A-G**



ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Óbudai Egyetem
Alba Regia Műszaki Kar
Geoinformatikai Intézet

SZAKDOLGOZAT FELADATLAP

Hallgató neve: Katrenák Gábor

Szakdolgozat száma: SZD22011414075305

Törzskönyvi száma: T000534/FI12904/A-G

Neptun kódja: XXXXXXXXXX

Szak: földmérő és földrendező mérnök

Specializáció: Geoinformatika specializáció

A dolgozat címe: A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése Nógrádmarcfal községben

A dolgozat címe angolul: The proportion of Land Release Resulting Elimination of Joint Ownership in village Nógrádmarcfal

A feladat részletezése:

1. Tekintse át a földeken fennálló részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok létrejöttének történelmi háttérét.
2. Ismertesse a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése érdekében alkotott törvényeket és a jelenlegi szabályozást.
3. Mutassa be az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének 374/2014. (XII. 31.) korm. rendeletben előírt folyamatát egy példán keresztül.
4. Összegezze gondolatai és tegyen javaslatot az eljárásrend megváltoztatására.

Intézményi konzulens neve: Dr. Katona János

A kiadott téma elévülési határideje: 2024. 12. 15.

Beadási határidő: 2022. 12. 15.

A szakdolgozat: Nem titkos.

Kiadva: Székesfehérvár, 2022. 10. 12.

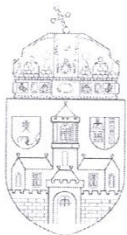


Intézetigazgató

A dolgozatot beadásra alkalmasnak találom: 2022. 12. 15.

belső konzulens

külső konzulens



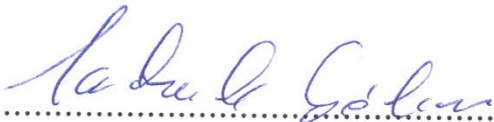
ÓBUDAI EGYETEM
ÓBUDA UNIVERSITY

Alba Regia Műszaki Kar
Geoinformatikai Intézet

HALLGATÓI NYILATKOZAT

Alulírott hallgató kijelentem, hogy a szakdolgozat/diplomamunka saját munkám eredménye, a felhasznált szakirodalmat és eszközöket azonosíthatóan közöltem. Az elkészült szakdolgozat/diplomamunkában található eredményeket az egyetem és a feladatot kiíró intézmény saját céljára térítés nélkül felhasználhatja, a titkosításra vonatkozó esetleges megkötések mellett.

Kelt: Budapest, 2022. november 26.


.....
hallgató aláírása

Tartalom

1	Bevezetés	1
2	Az osztatlan közös tulajdon keletkezése.....	2
2.1	A kollektivizálás.....	2
2.2	A kárpótlás.	2
2.3	A részarány földkiadás.....	3
3	Az osztatlan közös tulajdon felszámolására tett próbálkozások.....	5
3.1	A közös tulajdon megszüntetésének külön szabályai.	5
3.2	Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályai.....	5
4	Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése a 2020. évi LXXI. törvény szerint.....	6
4.1	Az ingatlan megosztása által.....	6
4.2	Tulajdoni hányadok bekebelezése.....	9
4.3	A tulajdonszerzés közös szabályai	9
4.4	Kisajátítás általi megszüntetés.	10
4.5	Az ingatlan-nyilvántartásban lévő tulajdonosi adatok rendezése.	10
5	374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól. I. fejezetében meghatározott eljárás végrehajtása.	12
5.1	Kérelem az önálló tulajdon létrehozáshoz.	12
5.2	Az eljárás előkészítő szakasza.	13
5.3	Földhivatali adatszolgáltatás.....	13
5.4	Földmérési munkák előkészítése.....	14
5.5	Keretmérés.	14
5.6	Helyszíni mérés.....	15

5.7	A keretmérés munka részei.....	16
5.8	Megosztási eljárás.....	16
5.9	Kitűzés és birtokbaadás.....	18
5.10	Végleges változási munkarészek elkészítése.....	19
6	Nógrád megye bemutatása.....	20
6.1	Nógrádmarcál bemutatása.....	21
7	Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése nógrádmarcál 0147/1 helyrajzi számú ingatlanán.....	22
7.1	A föld tulajdonosi szerkezetének és bejegyzéseinek áttekintése.....	22
7.2	Keretmérés.....	22
7.2.1	Irodai előkészítés.....	23
7.2.2	Terepi mérés, feldolgozás.....	25
7.3	A kérelmezők és a tárgyalás.....	28
7.4	Kitűzés.....	29
7.4.1	Irodai előkészítés.....	29
7.4.2	Terepi mérés.....	32
7.5	A kitűzött pontok átadása.....	36
7.6	Az ingatlan nyilvántartási átvezetés.....	36
8	Összefoglalás.....	39
9	Summary.....	41
10	Köszönetnyilvánítás.....	43
11	Irodalomjegyzék.....	44
12	Ábrajegyzék.....	46
13	Mellékletek.....	47

1 BEVEZETÉS

Szakedolgozatom megírásához azért választottam az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének bemutatását témának mivel földmérői (segédfelmérő) első megbízatása 2021 tavaszán a balassagyarmati járási földhivatal illetékességi területéhez tartozó osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok megosztása során létrejövő új határ pontok kitűzése volt. Itt található Nógrád megyében Nógrádmárcal település, ahonnan minta területet választottam, amelyen keresztül az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének folyamatát mutatom be a kérelmezéstől az ingatlan nyilvántartási átvezetésig.

A szakdolgozat írása közben az volt a célom, hogy a vonatkozó szabályokat egy könnyebben megérthető formába írjam át úgy, hogy fontos részletek ne maradjanak ki belőle. A rendeletekben lévő más törvényi hivatkozásokat kikerestem és értelmezés után egy tömörebb érthetőbb formában átírtam, és a munkám során megélt tapasztalatok alapján megoldást találok az osztatlan közös tulajdonú termőföldek megszüntetésének lehetőségeire és elaprózódásuk megakadályozására.

Jelenleg a szakdolgozat írása közben ismét megbíztak kitűzéssel Pest megyében az OKTM eljárással kapcsolatban, ahol a határpontok bemutatásánál a visszamaradók részéről jelentős érdeklődés volt az új eljárásról. Ezért is tartottam szükségesnek a 2020. évi LXXI. törv. (Foktftv.) és az annak végrehajtásáról szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet komplex átlátható könnyen értelmezhető leírását.

A dolgozat végén majd összefoglalom a különböző rendeletek törvények előnyeit hátrányait, de az biztos és már jól látható, hogy a jövőben az osztatlan közös tulajdon megszüntetése ez utóbbi törvény és végrehajtási rendelete szerint fog végbemenni.

2 AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON KELETKEZÉSE.

2.1 A kollektivizálás

Az osztatlan közös tulajdon keletkezésének gyökere a Magyarországon szovjet mintára létrejövő, a nagybirtokos rendszerek felszámolása érdekében a termelést termelőszövetkezetek, azaz állami gazdálkodó szervezetek, állami gazdaságokba való bevonás által megvalósult kollektivizálása. Ez a kollektivizálás 1948-ban indult meg az egész országra kiterjedően. 1961-ig az ország területének több mint 90% a került állami tulajdonba. Az akkori rendszerben az volt a fő elgondolás, hogy a nagybirtokosok kizsákmányolják a dolgozó parasztokat, ezért el kell venni tőlük a földet, majd állami tulajdonba kell helyezni, hogy a földeken dolgozó parasztok a munkájuk szerint részesüljenek a javakból. Ez a kollektivizálás sokszor fenyegetés és kényszer hatására jött létre.

2.2 A kárpótlás.

A Szovjetunió felbomlása után 1989-től Magyarországon megkezdődött a rendszerváltás. 1990-ben szabad választások során megalakult az új parlament, amely azonnal hozzálátott a törvényalkotáshoz. Az elmúlt rendszer által végrehajtott államosítás során a gazdák kárpótlásának kérdése is felmerült, ezért megszületett az „1991. évi XXV. törvény a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról” szóló törvény.

Fontos kiemelni, hogy a címben szereplő állampolgárok szó a természetes személyekre vonatkozik, illetve a részleges kárpótlás azt jelenti, hogy az állampolgárok részleges kárpótlásáról van csak szó, nem pedig kártalanításáról. Sajnos az annak idején elvett vagyont nem lehet az eredeti formájában visszaadni, hiszen 40 év alatt rengeteg változás történt. A törvény korlátozta a kárpótlást időben, mennyiségben, és a jogosultak körében is. [1]

Tehát időben az 1948 június. 8. után hozott törvények okozta sérelmek enyhítésére szolgál, mindamellett megalapozza annak lehetőségét is, hogy a törvény elvei szerint, ez időpont előtti sérelmeket is majd orvosolni lehessen. Ez a törvény tulajdonképpen egy alapját képezte egy többlépcsős rendezésnek. Ez a többlépcsős rendezés nem egyedi nemzetközi

szinten sem, hiszen történt ilyen Görögországban, Spanyolországban és Portugáliában is. [1]

Korlátozott a kárpótlásra jogosultak köre is. A volt tulajdonosok jogutódjai nem a polgári törvénykönyv szerint örökölnék, hanem e törvény szerint speciális szabályok alapján kaphatnak kárpótlást. [1]

Korlátozást jelent még a kárpótlás 5 millió forintban történő maximalizálása. [1]

A korlátozások beépítésére a törvénybe azért volt szükség, hogy megfeleljen az ország teherbíró képességének. Akkori becslések szerint a törvénytervezet 4 millió hektár termőföldet érintett és az erre fordítható összeg 70 milliárd forinttal terhelte volna az akkori költségvetést. [1]

A törvény szerint termőföld esetén a kár mértékét a kataszteri tiszta jövedelem alapján határozták meg (AK érték) Erdő esetén négyszeres szorzót alkalmaztak. A törvény lehetőséget biztosított arra, hogy a kárpótlást termőföldben is kérni lehetett a megyei (fővárosi) kárrendezési hivataltól. A szövetkezetnek vagy jogutódjának a tulajdonában vagy használatában álló azon termőföldterületet, amely az 1951-es tagosítás szerint került a tulajdonába, köteles volt a kérelmező számára területet kijelölni (AK értékben) melyre vételi jog illette. A szövetkezetben a tagok és az alkalmazottak, továbbá az állami gazdaságok dolgozóinak földtulajdonhoz való juttatása céljából 1993. évi II. alapot kellett képezni. [2]

2.3 A részarány földkiadás.

Ezt követően meghozták az „1993. évi II. törvényt a földrendező és a földkiadó bizottságokról”. Szövetkezetenként földkiadó bizottságokat hoztak létre a részarány-földtulajdonként regisztrált termőterületek kiosztására. A tulajdonosoknak lehetőségük kínálkozott arra, hogy a kérelmükben megjelöljék a települést és azokat a termőterületeket a szövetkezetben belül, melyből földet szeretnének kapni. [3] Ezen földkiadások során sok osztatlan közös tulajdonú termőföld keletkezett, mely a birtokrendszer elaprózódásához vezetett. A birtokrendszer ezen felül még öröklés útján is további kisebb részekre bomlott.

Az osztatlan közös tulajdonú termőföldek használata, értékesítése, hitelezése, nehézkes a tulajdoni forma bizonytalanságai miatt. Használati megállapodás esetén valamivel könnyebb lenne a helyzet, de az elaprózódás során nem ritka a százas nagyságrendű tulajdonosi szám is egy földrészleten. Tovább nehezíti a helyzetet, hogy sok tulajdonos elhunyt és a hagyatéki eljárás nem lett lefolytatva a részarányos földtulajdonára. Több örökös nem is él Magyarországon.

3 AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSÁRA TETT PRÓBÁLKOZÁSOK.

3.1 A közös tulajdon megszüntetésének külön szabályai.

A 1993. évi II. törvény kiegészítésre került 1999. VI. 05-hatállyal (Beiktatta a 1999. évi XLIX. törvény 11. §.), amely tartalmazza a közös tulajdon megszüntetésének külön szabályait. A 12/F. § (1) (hatályos 2012. I. 1-től) mely szerint 2012 június 1 ig. a tulajdonosok kérelmezhetik az osztatlan közös tulajdonuk megszüntetését és önálló ingatlanná alakítását állami finanszírozással.

3.2 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályai.

Vas megyében indult egy pilot projekt melynek tapasztalatai alapján a kormány, rendeletet alkotott „A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályai” -ról (374/2014. (XII. 31.) korm. rend.). A folyamat felgyorsulását várták attól, hogy a járási földhivatalok tehermentesítése céljából, jogi szolgáltatót vonnak be a megosztással kapcsolatos jogi feladatok elvégzésére, míg a földmérési feladatokat, földmérő vállalkozások végezhetik. Továbbá a földhivatalok engedélyezési eljárás nélkül hagyták jóvá a tulajdonosok közötti adásvételt, ha ezzel az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére is sor kerül, sőt amennyiben több tulajdon is szerepel a tulajdoni lapon, lehetőség van arra, hogy közös szerződésbe foglalják az eladási szándékukat, így minden tulajdonos értesülni fog az adásvételről. Amennyiben az egyik tulajdonostárs kezdeményezi vevőként, az adásvételi szerződés közös megkötését, és nem marad senki, aki élhetne az elővásárlási jogával, akkor ki sem kell függeszteni azt. [4] Ez utóbbival az a probléma, hogy a tulajdonostársak legtöbbször nem is ismerik egymást, így ilyen szerződéses megegyezés a legritkább esetben jön létre. A kérelmezéstől az ingatlan nyilvántartásba történő átvezetésig évtizedek is eltelnek. További akadályokat jelentenek, hogy a tulajdonostársak nagy számban elérhetetlenek, passzívak, inaktívvá váltak vagy időközben elhunytak. [5]

4 AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE A 2020. ÉVI LXXI. TÖRVÉNY SZERINT.

4.1 Az ingatlan megosztása által.

A törvény céljai a földművesek versenyképességének javítása, megfelelő méretű, átlátható, használati viszonyokkal rendelkező tulajdoni szerkezeten alapuló birtok rendszer létrehozása. [6]

A törvény hatálya kiterjed a mező-, erdőgazdasági felhasználású földtulajdonnak számító ingatlanokra. [6]

Magában foglalja az ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentést. [6]

A tulajdonosok tulajdoni hányadának megfelelő önálló ingatlanok, egyezségeken alapuló létrehozását. (Az eljárás során közös tulajdonú földrészlet nem alakítható ki kivéve, ha tulajdonosok ebben egybehangzóan megállapodtak és ezt egyezségi okiratba foglalták. Tárgyalás megtartása nem szükséges. Elég, ha a tulajdonosok egyenként aláírják a papírt) [6]

Az egyezés szerinti térképvázlat elkészítését. [6]

Az ingatlan nyilvántartásban, vagy az Országos Erdőállomány Adattárban történő átvezetést. [6]

Ezen eljárás során, a telekalakításra vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni. [6]

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonos kérvényezheti, melynek során az ingatlanügyi hatóság a kérelmezés tényét feljegyzi a tulajdoni lapra, ez a kérelem egyben a hirdetmény közzétételére is vonatkozik. Ezen feljegyzéssel egy időben az ingatlanügyi hatóság rendelkezésére bocsátja az osztó programhoz való hozzáférést biztosító azonosítókat, egyben a kormányzati internetes oldalon, az eljárás megindításáról hirdetményt helyez el. A 90 napon belül nem érkezik az ingatlan nyilvántartási hatósághoz semmilyen olyan kérelem, amely a megosztás átvezetésére irányulna, akkor az eljárást megszüntetik. [6]

Ha bármely törvényben meghatározott okból a megosztási eljárás elutasításra kerül, akkor 30 napon belül újból be lehet nyújtani kivéve, ha öröklés útján szerzett tulajdonjog vagy kisajátítás folyamán bekövetkezett tulajdonosváltozás átvezetése miatt lett törölve. [6]

A megosztást kezdeményező tulajdonosnak értesítenie kell, igazolható módon az összes tulajdonostársát, illetve az ingatlan földhasználati nyilvántartásában szereplő valamennyi földhasználót. A postai küldemény nem kereste, ismeretlen, kézbesítés akadályozott vagy elköltözött, küldemény átvételét megtagadta jelzéssel érkezik vissza, akkor kézbesítettnek kell tekinteni a levelet. Továbbá nem szükséges értesíteni azon személyeket, akiknek személye lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen, illetve személye bizonytalan. [6]

A Nemzeti Földalapkezelő által üzemeltetett osztó program segítségével kell a kiosztást elvégezni úgy, hogy az a tulajdonosok közötti egyezségeen alapuljon. [7]

Az egyezségi okiratnak tartalmaznia kell:

- Kiinduló tulajdoni viszonyokat. [7]
- Az új földrészletek helyrajzi számait, továbbá alrészleteit, művelési ágát, területét, kataszteri tiszta jövedelmét arany koronában, tulajdonosok adatait. [7]
- Ha történt tulajdon átruházás akkor, az érintett ingatlanrész adatait, ellenértékét. [7]
- Ha esetleg ez az ellenérték nem a tulajdoni hányadnak megfelelő aranykorona értékű volt akkor tartalmaznia kell az érintett ingatlanok tulajdonosainak közös megegyezéséről szóló nyilatkozatot. [7]
- A bekebelezéssel érintett ingatlan tulajdonságait, és az értékét. [7]
- Nyilatkoznia kell a bekebelezése érintett tulajdonostársnak arról, hogy részére az ellenérték meg lett fizetve vagy ügyvédi letétbe van helyezve. [7]
- Az osztatlanközös tulajdonban maradók beleegyezését abba, hogy továbbra is osztatlan közös tulajdonban maradnak. [7]
- A kialakított utak azonosítóját tulajdonosát, és a szolgálmi jogokat. (Itt is fontos, hogy egyezségeen alapuljon.) [7]

- A tulajdonostárs azon nyilatkozatát, hogy legalább három éve tulajdonosa vagy tulajdonrésze van az ingatlanban, vagy örökölte, esetleg közeli hozzátartozójától jutott hozzá. [7]
- Tartalmaznia kell a földrészleten lévő, illetve a földterületen lévő, el nem mozdítható vagyontárgyak sorsát. [7]
- A döntés támogatottságának (a tulajdoni hányad szerinti többség akarata kell érvényesüljön) számítását. [7]
- Mellékletként tartalmazni kell az osztóprogram használatával generált területkimutatást és az általa létrehozott térképi vázlatot, mely kizárólag ebben az eljárásban használható fel. Csak is az osztóprogram generálta terület kimutatás és térképvázlat fogadható el. [7]
- Azt az értékbecslést, hogy a bekebelező a területi minimummal nem rendelkező tulajdonostól milyen értéken vásárolja meg a földrészletét. A Nemzeti Földügyi Központ által közzétett település és művelési ág szerinti csoportosításban nyilvántartott értéken kell meghatározni. Az erdő művelési ágban nyilvántartott területekre a törvény mellékletében szereplő számítási módokat kell alkalmazni az értékbecslés során. A számításhoz szükséges adatok a Nemzeti Földügyi Központ a honlapján megtalálhatóak. [7]

Az eljárás nem terjed ki a megosztandó ingatlan természetbeni állapotának felmérésére. Az ingatlan nyilvántartás és a természetbeni állapot eltéréséből adódó hibákért a tulajdonosok viselik a felelősséget. [7]

Az ingatlannal kapcsolatos jogokat és tényeket fel kell tüntetni a vázrajzon és a területkimutatáson, jóváhagyásra el kell küldeni részükre, ha hatóság döntése által történt bejegyzés akkor azt illetékes hatóságot is értesíteni kell. A megkereséstől számított 15 napon belül mindkét esetben állást kell foglalnia az érintetteknek. Ha 15 napon belül semmilyen válasz nem érkezik akkor a területkimutatást és a vázrajzot általuk elfogadottnak kell tekinteni. [7]

Megosztás során létrejövő ingatlanok szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág (ide tartozik még a művelés alól kivett Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület is.) esetén 10 000 m²-nél nem szabad, hogy kisebbek legyenek. Vegyes művelés esetén mindig az adott művelési ágra vonatkozó legkisebb területi mértéket kell, hogy elérje a földrészlet. Zártkert esetén a területi minimum 1 500 m². [6]

4.2 Tulajdoni hányadok bekebelezése

A megosztás tárgyát képező ingatlanban olyan földrészlet van, amely nem éri el területi minimumot akkor azt hozzá kell rendelni, a földrészletben tulajdonrésszel rendelkező másik tulajdonos földrészletéhez és azt az egyezségi okiratba rögzíteni kell. A bekebelezést több tulajdonostárs is kérelmezi akkor az ingatlanra magasabb ajánlatot tevő csatolhatja magához. A bekebelezett tulajdonrész értékét értékbecslési ajánlatban kell meghatározni. Ha bekebelező vagy a bekebelezett földrészlet tulajdonosa nem ért egyet az értékbecsléssel, akkor új értékbecslési ajánlatot készíttethetnek igazságügyi szakértővel. Ha több szakvélemény áll rendelkezésre a magasabb összegűt kell figyelembe venni. [6]

Ez olyan esetben fordulhat elő amikor az ingatlan megosztása során egyik sem éri el területi minimumot. Bármely tulajdonos igényelheti a másik tulajdonrész bekebelezését. Itt ugyanúgy történik a bekebelezés, mint az előző esetben csak nincsen a legkisebb területi mértéknél nagyobb tulajdonrésszel rendelkező tulajdonos. [6]

4.3 A tulajdonszerzés közös szabályai

Annak a tulajdonosnak, aki másik tulajdonostárs ingatlan részét szeretné sajátjátjához csatolni az alábbi feltételek kell megfelelnie:

- Legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrésszel az adott ingatlanban. [6]
- Tulajdonrészét örökölte, vagy közeli hozzátartozójától jutott hozzá. [6]

- Tulajdonszerzés során nem kell alkalmazni a földforgalmi törvény rendelkezéseit: Nem földművesnek minősülő személy is szerezhetsz egy hektárnál nagyobb földterületet. [6]
- A föld tulajdonjogának cseréjére vonatkozó feltételeit. [6]
- A tulajdonjogot bárkinek el lehet ajándékozni. [6]
- A föld használatának jogát átengedheti másnak, és más célra is hasznosíthatja a földművelésen kívül. [6]
- A tulajdonosnak lehet földhasználati díjtartozása. [6]
- A pályakezdő gazdálkodó mentesül a rá vonatkozó kötelezettségektől. [6]

4.4 Kisajátítás általi megszüntetés.

Bármely tulajdonos kezdeményezheti földalap kezelő szervnél az ingatlan állam általi kisajátítását abból a célból, hogy a lehető legoptimálisabb birtok szerkezet alakuljon ki. [6]

Ennek feltételei:

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését már legalább háromszor kezdeményezték, és e törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül ez nem következett be. [6]

Ha a tulajdonosok száma 100- nál több, vagy ha a 30 -nál több, és terület nagyságának hektárban kifejezett száma és a tulajdonnal rendelkezők számának hányadosa 0,5-nél kisebb. [6]

Nemzeti földalapkezelő a rendelkezésére álló költségvetési összeg alapján dönt az ingatlanok kisajátításáról. [6]

4.5 Az ingatlan-nyilvántartásban lévő tulajdonosi adatok rendezése.

Az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett tulajdonos személye:

Beazonosíthatatlan személy: Ingatlan nyilvántartásban szereplő személyi adatai hiányosak, vagy azonosító számai tévesen lettek feltüntetve. [6]

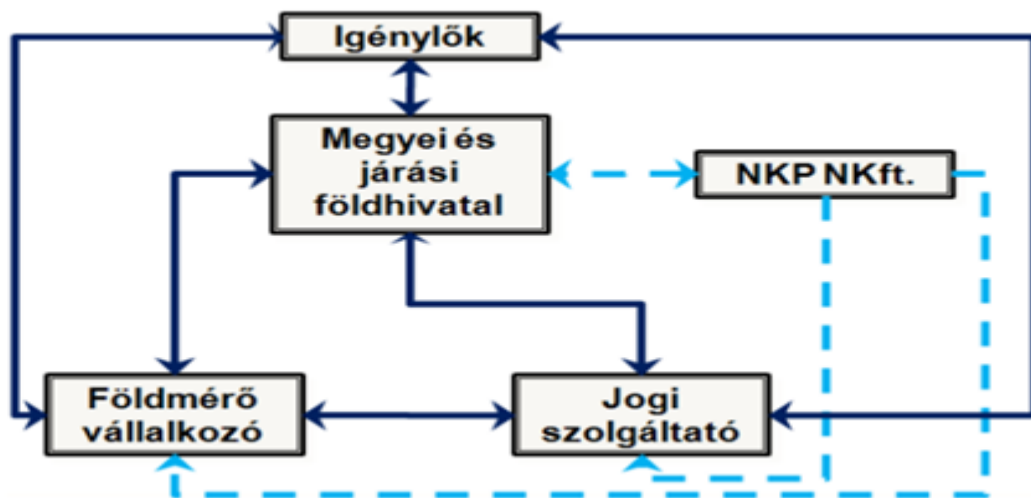
Nem beazonosítható személy: személyi adatainak feltárása nem járt sikerrel, személye nem határozható meg egyértelműen. [6]

Első lépésben az ingatlanügyi hatóság összeveti a tulajdoni lap, okirattár, személyiadat és lakcímnyilvántartásban szereplő adatokat. Amennyiben azonosságot talál értesítést küld az ingatlan nyilvántartásban szereplő lakcímre, a további adategyeztetés lefolytatása végett. Az adategyeztetés során feltárt hibákat a hatóság kijavítja. [6]

Ha az első lépés nem vezet eredményre, akkor a hatóság az ingatlan fekvése szerinti önkormányzatnál és az ingatlanügyi hatóság honlapján hirdetményt tesz közzé. Illetve a hirdetményről értesítést küld az ingatlan nyilvántartásban lévő lakcímre. A hirdetmény tartalmazza azt a felhívást, hogy bárki, aki az illetőről információval (tartózkodási hely, személyazonosító szám) rendelkezik azt jelentse be az ingatlanügyi hatóságnak. A felhívás sikeressége esetén a hatóság elvégzi az adat kiigazítást. [6]

Ha egyik eljárás sem vezet eredményre akkor az ingatlanügyi hatóság megállapítja, hogy a tulajdonos személye nem beazonosítható, és ezt a tényt tulajdoni lapra is feljegyezi tulajdoni hányaddal együtt. [6]

5 374/2014. (XII. 31.) KORM. RENDELET A RÉSZARÁNY FÖLDKI-
ADÁS SORÁN KELETKEZETT OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON
MEGSZÜNTETÉSÉNEK RÉSZLETES SZABÁLYAIRÓL.
I. FEJEZETÉBEN MEGHATÁROZOTT ELJÁRÁS VÉGREHAJ-
TÁSA.



1. ábra. Folyamatábra. (Forrás: Király Róbert. 41. számú munkautasítás, Komunálinfo Zrt.)

5.1 Kérelem az önálló tulajdon létrehozáshoz.

A kérelmező tulajdonos a földhivatal internetes oldalán található formanyomtatványok közül letöltheti a megfelelő nyomtatványt. A kérelmező adatait jól látható nyomtatott betűkkel kell kitölteni. Egy helyrajzi számhoz csak egy kérelmet lehet kitölteni, minden további földrészlethez újabb kérelmet szükséges kitölteni.

Több tulajdonos kérelme esetén a további tulajdonosok pótlapot töltenek ki melynek darabszámát az eredeti kérelemben fel kell tüntetni.

A megyei és járási földhivatalok egybegyűjtik a kérelmeket, amelyeket továbbítanak közbeszerzést lebonyolító NKP Nkft. felé (amely később betagozódott Nemzeti Földügyi Központba NFK). Innen a kérelmek tovább kerülnek a pályázaton nyertes földmérő vállalkozáshoz és a jogi szolgáltatóhoz. [8]

5.2 Az eljárás előkészítő szakasza.

A földkiadó bizottságokról szóló 1993 évi II. törvény szerint a saját tulajdon kialakítása iránti kérelmet 2012 június elsejéig lehetett beadni az ingatlanügyi hatósághoz. Létezik még egy soron kívüli eljárás is, amelyet nem az állam finanszíroz hanem az, aki ezt az eljárást kéri. [8]

A földhivatalok egybegyűjtik a kérelmeket. A Nemzeti Élelmiszerlánc Biztonsági Hivatal (NÉBIH) tájékoztatja a földhivatalt, hogy mely földrésztetek vagy a földrészteten belül mely területek szerepelnek az Országos Erdőállomány Adattárában, mint nyilvántartott erdő. Ezek alapján a földhivatal elutasítja azokra a földrésztetekre benyújtott kérelmeket, amelyek az Országos Erdőállomány Adattárában szerepelnek, vagyis annak részét képezik. [8]

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá tartozó területek (erdőélettelen és élő részei élőközösségei, külterületi fásítás, erdőgazdálkodás területe, faanyag kereskedelemmel kapcsolatos területek) a földrészteten az összefüggő erdő a négyszáz négyzetmétert eléri, akkor önálló földrésztletként kell kialakítani. Erdő esetén csak az összes tulajdonos teljes körű egyezségével lehet önálló ingatlanokat létrehozni. [4]

A megosztás nem szünteti meg a meglévő földhasználati szerződéseket. [4]

5.3 Földhivatali adatszolgáltatás.

A földhivatal a következő adatokat biztosítja a földmérő vállalkozásnak:

- A digitális alap térkép alapjául szolgáló analóg térképek vetületi rendszere készítés módja és ideje. [8]
- Kivágot a digitális ingatlan nyilvántartási térképi adatbázisból. [8]
- A területről készült ortofotók, amennyiben rendelkezésre állnak. A meglévő jogok vonalai és nevei. [8]

- A mérésekhez esetleg szükséges alappontok adatai, pontleírások. [8]
- Helyhez kötött különböző jogok: szolgálmi, vezetéki és használati jog. [8]
- Korábbi felmérések és azok munka részeinek másolata. [8]
- Föld könyv. Valamennyi település és helyrajzi szám 1 db excel formátumban. A helyrajzi számok utolsó alátörése [8]
- Mezőgazdász helyszínelésének jegyzőkönyve. [8]
- Kérelmek sorsolás jegyzőkönyvek. [8]

Az átadás határideje öt munkanap. A földmérő vállalkozásnak jeleznie kell a földhivatalnak 2 nappal az átvétel előtt. Az adatok átvételéről jegyzőkönyvet kell írni. [4]

5.4 Földmérési munkák előkészítése.

Az adatszolgáltatás révén átvett adatokat le kell ellenőrizni. Meg kell nézni, hogy ezekkel az adatokkal el tudjuk-e végezni a feladatot. Ha bármilyen hibát veszünk észre az adatokban a földhivatalt fel kell keresni és orvosolni kell ezt a problémát. Meg kell vizsgálni, hogy a kialakuló földrészletek külterületen meghaladják-e a 3 000 négyzetmétert zártkertben pedig az 1500 négyzetmétert, mint területi minimumot. [4]

5.5 Keretmérés.

Célja az aktuális terepi állapot felmérése. Először ortofotón kell megvizsgálni a helyszínt, amennyiben ortofotó a rendelkezésünkre áll. A látható művelésiág határokat meg lehet határozni. Az ortofotó-val szemben követelmény, hogy terepi felbontása belterületen 10 cm +/-18 cm, külterületen 20 cm +/-40 cm geometriai pontosságú legyen. A pontossági adatok a metadatokban megtalálhatóak. Az ortofotót leellenőrizzük úgy, hogy vektoros alaptérkép alá helyezzük. Ha elcsúszást látunk benne, akkor jelezni kell a FÖMI-nek és utasítást kérni a további teendőkre. [8]

Lehetséges az ortofotó alapján előzetesen digitalizálni a művelésiág határvonalát és a negyedrendű részlet pontokat. Az ortofotóból adódó digitalizálás során akármilyen pontatlanságot fedezünk fel, akkor a pontokat helyszíni méréssel kell rögzíteni. [8]

5.6 Helyszíni mérés.

Földrészlet határvonalak törés pontjainak kitűzése, a valós helyzettel való összehasonlítás végett. Ha a kitűzött karó akadályt képez, zavarja a közlekedést vagy a rendeltetésszerű használatot, esetleg kárt okozhat, akkor le kell fotózni és ki kell venni a földből. Amennyiben a megfelelő helyen van, az az a térképi és a terepei állapot megegyezik, azt el lehet könyvelni az ingatlan nyilvántartással megegyező állapotnak. [8]

A mezőgazdász terepi helyszínelése alapján készült jegyzőkönyvet mindenképpen el kell olvasni és az abban lévőket figyelembe venni. A mezőgazdász helyszíni vázlatán Jelzett eltérő helyszíni használatot be kell mérni. Ha jegyzőkönyvbe ellentmondások merülnek fel terepi állapottal kapcsolatban, tisztázni kell vele a kérdést. [8]

Fel kell mérni minden olyan terepen található objektumot, amelyet a földmérési alaptérképnek tartalmaznia kell, vagy a fennálló használatra utal. Különös figyelemmel a művelésből kivett területekre. A kitűzött és fakaróval jelölt pontról fotót kell csinálni, melynek tartalmaznia kell exif adatok formájában földrajzi koordinátákat a készítés időpontját. ha a. Kitűzése nem lehetséges a terepviszonyok miatt, akkor az akadályt fotózni kell, és a képernyőn megjelölni a pont helyét. Érdemes olyan fotót készíteni, hogy a táj is látszódjon, ezzel meg lehet könnyíteni az irodai feldolgozást. [8]

A keret mérési vázlat előírja a földrészlet határ pontjainak 25/2013 VM. rendelet szerinti azonosítását is, azaz a szomszédos földrészlet egy-egy pontját ellenőrizni kell. [8]

A földmérő mozgását gps nyomkövetővel rögzíteni kell 15 másodpercenkénti koordináta tárolással. [8]

GPS mérőeszközök használatát 47/2010.(IV.27.) FVM rendelet és 15/2013.(III.11.) VM rendelet előírásai szerint kell végezni. Vízszintes értelmű hiba 95% konfidencia nál 3 cm-nél nem lehet több. Részlet pontokra el kell végezni a megfelelő számú ellenőrző mérést és az újra mérés hibahatárait be kell tartani feltétlenül. [8]

5.7 A keretmérés munka részei.

- mérési és kitűzési vázlat 25/2013. VM. rendelet szerint és digitális formátumban. [8]
- műszaki leírás. Ebben rögzíteni kell a készítő személytől független földmérő nevét, aki a belső ellenőrzést végezte. [8]
- GPS által rögzített mozgási adatok (gpx). [8]
- fényképek exif adatokkal (gps koordináták) [8]
- mérési jegyzőkönyv [8]
- átadás átvételi jegyzőkönyv [8]

Az ingatlan nyilvántartási térképben feltárt hiba kijavítása:

Földhivatal végzi, javítás után nem ad belőle új példányt. Ezért a sorsolás és megosztás előtt, mindig új adat kérést kell benyújtani, és azokkal az adatokat használni. [8]

Ha szükséges, vagy esetleg a földhivatal igényelte, akkor művelési ág változási dokumentációt kell csinálni a keretmérés adatai, földhivatal javaslata, vagy a mezőgazdász helyszínelése alapján. Ez esetben elegendő digitális formátumban leadni. [8]

A II. fejezet szerinti megosztás esetén, amikor a tulajdoni lapon még a szövetkezet van feltüntetve, a művelési ág változást a megosztási eljárás után kell megcsinálni. [8]

5.8 Megosztási eljárás.

Megosztás csak akkor kezdhető el, ha a földhivatal határozatot hozott a megosztás kiindulási helyéről és irányáról. Ez jelenti azt, hogy a keretmérés során feltárt hibák, vagy az ingatlan nyilvántartási adatokban történő javításokat elvégezték a földhivatalban. Abban az esetben, ha történt változás, akkor új adatszolgáltatást kell kérni. [8]

Ahol egy kérelmező van, ott a jogi szolgáltató megkérdezi a kérelmezőt, hogy fenntartja-e a kérelmét. Ha a kérelmező továbbra is fenntartja, akkor megindulhat a megosztási eljárás, ha esetleg meggondolta magát, akkor az eljárásnak vége szakad. Több kérelmező

esetén, amelyik kérelmező nem nyilatkozik a kérelme fenntartásáról, annak részére nem lesz kialakítva a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlan. [8]

Az egyezségi tárgyalást akkor kell megtartani, amikor kezdő irány határozat még nincs meg, de a keretmérést már záradékolták. [8]

Kérelmüket visszavonó tulajdonostársak tulajdoni részét összevontan, a meghatározott földrészlettől külön, új önálló földrészletként kell kimérni. [8]

Az egyezség: a kérelmezők az egymás közötti kiosztás sorrendjéről egyezséget köthetnek, az egyezséget közokiratba kell foglalni, vagy ügyvéd, vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba. [8]

Ha létrejön a teljes körű egyezség, a földhivatal a meghozott osztásirány határozatot visszavonja és hatályon kívül helyezi. Ha nincs egyezség, a felek nem tudnak megegyezni, akkor sorsolás kell tartani, a kezdőirány határozat jogerőre emelkedése után a 60 napot meg nem haladó időtartamon belül. [8]

Még a sorsolást megelőzően a földhivatallal egyeztetést kell lefolytatni, hogy milyen változás történt, ha olyan változás történt, ami szükségessé teszi az új adatszolgáltatás igénylését, akkor azt meg kell tenni. [8]

A sorsolást háromtagú sorsolási bizottság vezeti le, melynek elnöke az illetékes járási hivatal vagy megyei kormányhivatal kormánytisztviselője. A sorsolási bizottság tagjai a jogi szolgáltató és a földmérő vállalkozó. A sorsoláson a kérelmező, vagy annak meghatalmazottja vehet részt. A meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A kérelmező távolléte nem akadályozza meg a sorsolás lefolytatását. [8]

A tulajdonostársak megállapodhatnak abban, hogy részükre egy önálló földrészlet legyen kialakítva. Továbbá megállapodhatnak még a kiosztás sorrendjében, amelyet a sorsoláskor figyelembe kell venni. Sorsolás során a kérelmezőket sorszámmal látják el, és a megállapodás figyelembevételével a kiosztás sorrendjét a számok kihúzásával állapítják meg. [9]

A földmérő feladata az előzetes értékarányos megosztások elvégzése és kinyomtatása. Sorsolási jegyzőkönyvnek tartalmazni kell a település nevét, helyrajzi számát, az ingatlan nyilvántartási térképi tartalmat, a megosztás osztó vonalait, az új földrészleteket, a sorsolási sorszámát és a tulajdonosok neveit. [8]

Sorsolási jegyzőkönyv csak akkor válik jogerőssé, ha földhivatal megvizsgálta és már záradékolta. A megosztási vázrajzot csakis a záradékolt sorsolási jegyzőkönyv alapján szabad elvégezni. [8]

A kialakítandó földrészletek megközelíthetősége érdekében, önálló földrészletként kialakított közút a települési önkormányzat, a fővárosban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerül. A földrészletek megközelítésére szolgáló közutak kialakításához szükséges terület aranykorona értékével a kialakítandó földrészleteket kártalanítás nélkül arányosan csökkenteni kell. [6]

Külterületen szántó művelési ágú földrészletek megközelítéséhez 6 m, egyéb művelési ágú földrészlet esetén 4 m széles új utat kell kialakítani. Az út kialakításával kapcsolatban egyeztetni kell a fővárosi és megyei kormányhivatal közlekedési feladatkörében eljáró megyeszékhely szerinti járási hivatalával, abban az esetben, ha az új szántóföldi művelési út országos, hogy helyi közútra közvetlenül csatlakozik. [4]

Az erdő osztatlan közös tulajdonban marad, mint erdő művelési ág. Ha eléri a négyszáz négyzetméteres területi minimumot, akkor önálló földrészletként kell kezelni. Ezeknek a földrészleteknek tulajdoni aránya ugyanaz marad kivéve, ha tulajdonostársak teljes körű egyezsége kötnek, akkor az egyezségi okirat tartalma szerint kell megosztani. A tulajdonosok aranykorona értékeit a tulajdoni arányoknak megfelelően az erdőbe kerülő értékkel csökkenteni kell, ettől eltérni csak az összes tulajdonos jóváhagyásával lehet. [4]

5.9 Kitűzés és birtokbaadás

A földmérő az ingatlanügyi hatóság által befogadott egyezségi okirat, vagy a záradékot sorsolási jegyzőkönyv (vagy egy kérelmező esetén a jog fenntartó nyilatkozat) alapján, kézhezvételtől számított 30 napon belül elvégzi a megosztott földrészletek kitűzését és bemutatását. [8]

A kitűzés időpontjáról a földmérőnek, az ingatlan összes tulajdonosát (a visszamaradókat is) ki kell értesítenie tértivevényes levélben. [8]

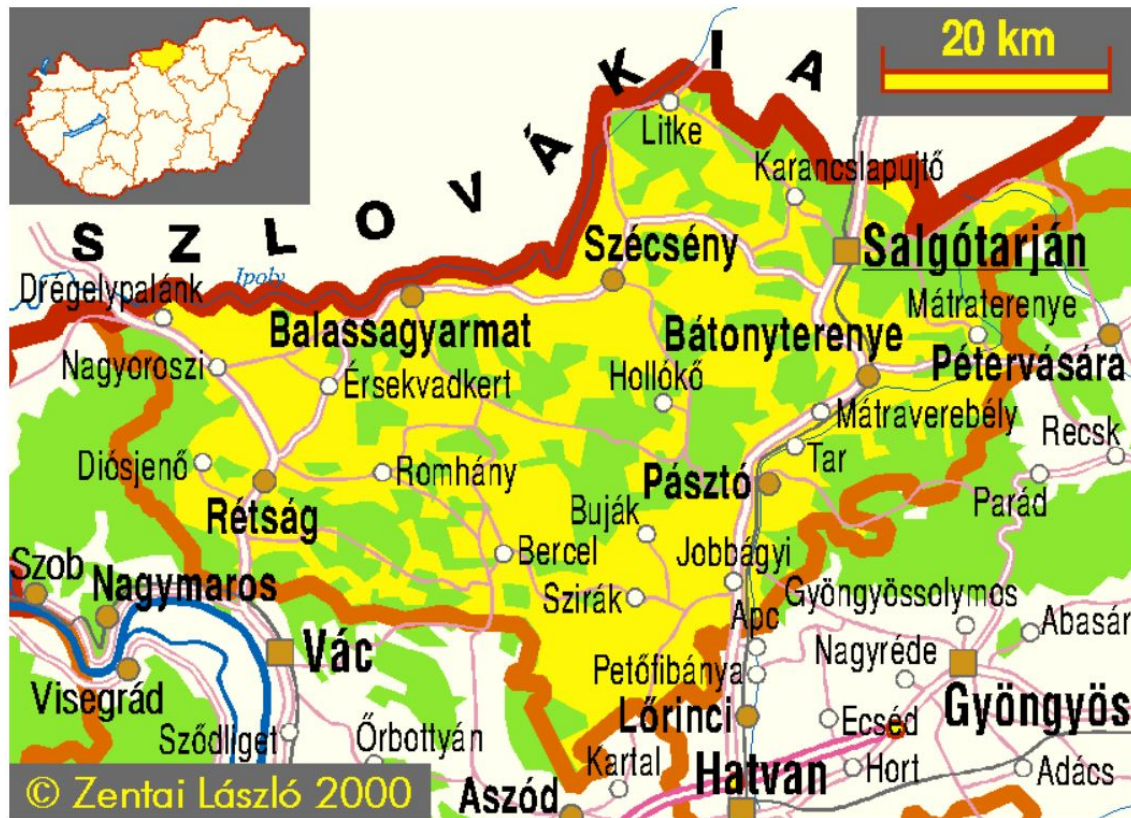
A tulajdonos távolmaradása nem akadályozza meg a bemutatást, de teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt meghatalmazással igazolhatja magát, ami annyit jelent, hogy meghatalmazó elejétől a végéig saját kezűleg megírja a szöveget, aláírja, lakcímével ellátja, mint meghatalmazott, továbbá odaírja, hogy a meghatalmazást elfogadja. Ha pedig nem saját kezűleg, hanem nyomtatva van a meghatalmazás, akkor szükséges két tanú aláírása is, mely mellett lakcímük és személy azonosító okmányuk sorszámanak is szerepelnie kell. A földmérő a tulajdonosoknak megmutatja a kitűzési vázlaton lévő határ pontokat és válaszol az esetleges kérdésekre, majd jegyzőkönyvben rögzíti az átadást. Ha a földrészleten alappont van, arról külön mellékletet kell aláíratni, hogy a tulajdonosnak az alappont fennmaradását biztosítani kell. [8]

5.10 Végleges változási munkarészek elkészítése.

A földmérő a kitűzött pontok helyszíni átadása után 15 napon belül összeállítja az ingatlan nyilvántartási átvezetéséhez szükséges munka részeket, majd azokat záradékolásra benyújtja a földhivatalhoz. [8]

Abban az esetben, ha az érintett földrészletnél nem volt sorsolás, mert volt teljes körű egyezség, vagy egy kérelmező volt az ingatlan, akkor a jogi szolgáltató aláíratja vázrajzot az összes érintettekkel. [8]

6 NÓGRÁD MEGYE BEMUTATÁSA.



2. ábra. Nógrád megye. (Forrás: Zentai László. <http://lazarus.elte.hu/hun/hunkarta/varme/nog/nog.gif>)

Nógrád megye Magyarország egyik legkisebb népsűrűségű megyéje. Felszíni formáit nagyrészt dombság és hegységek jellemzik. Területén négy hegység csatlakozik egymásba, a Mátra, Börzsöny, Karancs-Medves és a Cserhát. Nógrád megyében a található a legtöbb erdő. Jelentősebb folyói a Tarna, Galga, Zagyva és az Ipoly. 1987- ben az UNESCO felvette Hollókő Ófaluját és környezetét a kulturális és természeti Világörökségi Listára. [10]

Járás neve	Balassagyarmati járás	Bátonyterenyei járás	Pásztói járás	Rétsági járás	Salgótarjáni járás	Szécsényi járás
Központ	Balassagyarmat	Bátonyterenye	Pásztó	Rétság	Salgótarján	Szécsény

3. ábra. Nógrád megye járásai és központjai. (Forrás: saját szerkesztés)

Településszerkezetére az apró falvak jellemzőek, 64% -a ezer fő alatti a lakosú. [10]

6.1 Nógrádmarcal bemutatása.



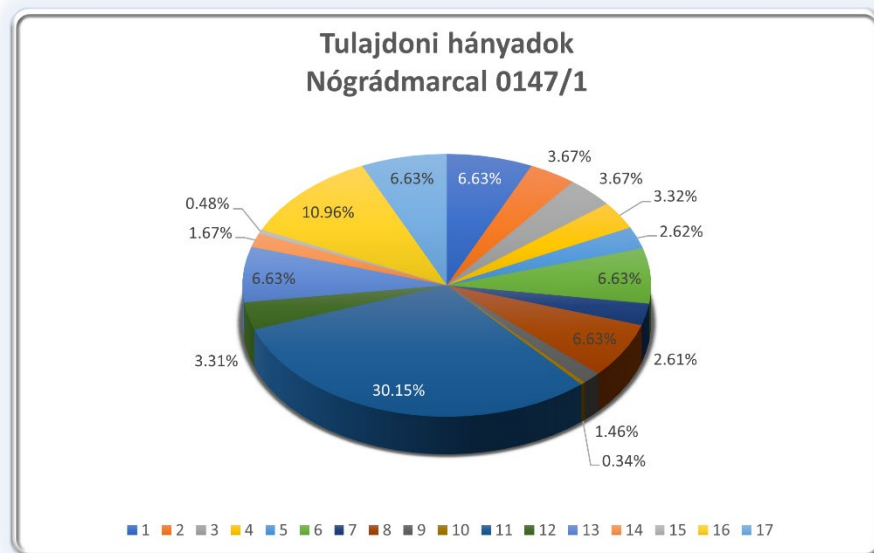
4. ábra. Nógrádmarcal címere. (Forrás: www.nogradmarcal.hu)

Nógrádmarcal a Cserhát és az Ipoly találkozásánál helyezkedik el, egy völgyben melyet erdők vesznek körül. Átmenő forgalma csekély. A település közművekkel ellátott. Régészeti leletek bizonyítják, hogy a kőkorszakban már lakott terület volt. Területén a régészek egy kettős gyűrűvel védett ÁRPÁD kori földvárat is feltártak. Legfontosabb épített öröksége Nógrádmarcalnak a barokk stílusban épült mindenszentek temploma. Kulturális életében fontos szerepet játszik a helyi néptáncsoport. Közigazgatásilag ide tartozott Sőj és Százölkút puszta is, ahol jelentős majorsági gazdálkodás folyt. A település lakói ma is zömmel mezőgazdaságból élnek. Lakossága 2021.01.01 adatok szerint 479 fő. [11]

7 AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSE NÓGRÁDMARCAL 0147/1 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANÁN.

7.1 A föld tulajdonosi szerkezetének és bejegyzéseinek áttekintése.

A földkönyvből meg lehet állapítani, hogy az ingatlannak 17 tulajdonosa van (1.melléklet). Az ingatlanra bejegyzett jogok közt szerepel egy özvegyi jog. VezetékJog ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. részére Szécsény 20 kV-os fennálló vezeték javára 1823 m2 terület-nagyságra. Jelzálogjog és járulékaik erejéig, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett



5. ábra. Tulajdoni hányadok százalékban.
(Forrás: Saját szerkesztés)

jelzálogjog biztosítására CENTRÁL TAKARÉK SZÖVETKEZET nevére. Ezeknek a jogoknak a visszavezetéséről az ingatlanügyi hatóság fog majd gondoskodni a megosztás átvezetésekor.

7.2 Keretmérés

A keretmérés célja az ingatlan nyilvántartási állapot, és a helyszíni azaz terepi állapot összhangja létrejöjjön. A felmérés későbbi feldolgozásának segítségével, az esetleges el-

téréseket az ingatlan nyilvántartásban soron kívül átvezetik. Keretmérés során a helyszínen be kell mérni minden olyan tereptárgyat, amely a földmérési alaptérkép tartalma és a tulajdonos általi földhasználatot befolyásolja. [8]

7.2.1 Irodai előkészítés.

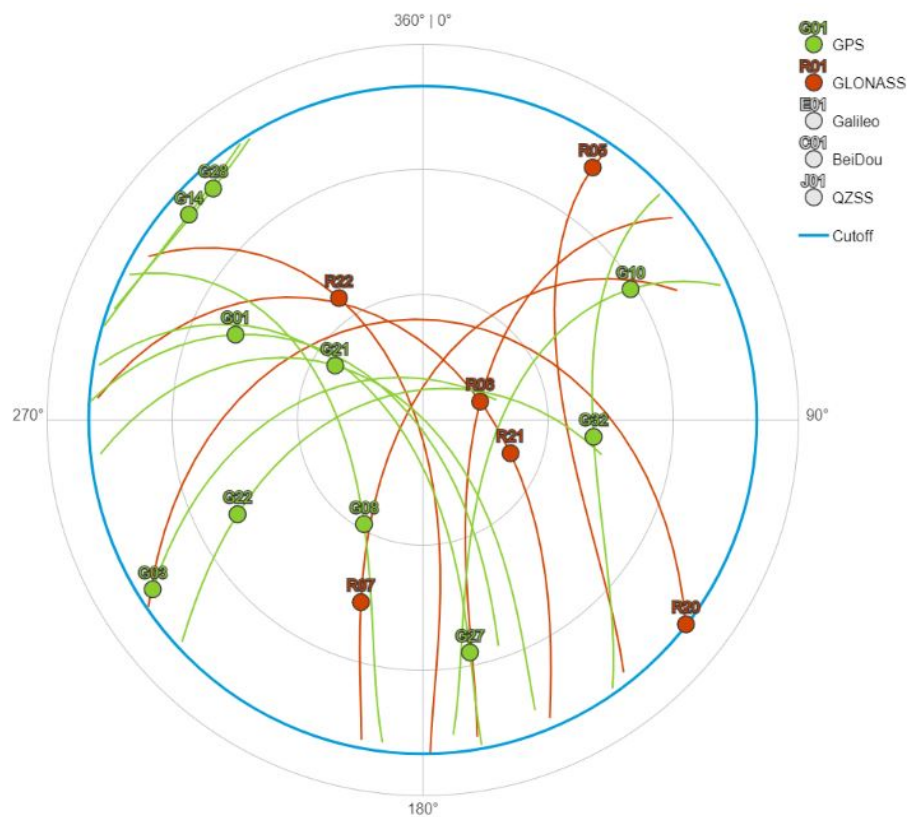
Irodai előkészítés során segítséget jelenthet, ha a földhivaltól kaptunk az adatszolgáltatás keretében megfelelő geometriai felbontású ortofotót. Az ortofotóra helyezett vektoros



6. ábra: Ortofotóra helyezett vektoros térkép.
(Forrás: Saját szerkesztés)

térkép segítségével digitalizáljuk az ingatlannyilvántartás számára fontos terepi pontokat (művelési ág, árok, utak), majd a mérőműszerbe ezt a pontlistát beolvasva, a terepen ellenőrizzük annak helyességét, az ortofotó további felhasználhatósága céljából. Az ortofotón a földterület északi és déli határvonalán megfigyelhető, hogy a fás területek a termőföld irányába valószínűleg tovább terjedtek, ezért a fás terület elhatárolása feltétlenül szükséges lesz.

A terepi mérést egy Leica GS08Plus GNSS antennával végezzük, amely sajnos csak GPS (Navstar) és Glonass műholdak jelvételére alkalmasak. A mérés előtt, amennyiben várható nehézségek lesznek a terepen, például kitakarás, akkor érdemes előre tervezni a különböző GNSS mérés tervező alkalmazásokkal. Ha sokszor használunk ilyen alkalmazásokat, akkor megfigyelhetjük, hogy Magyarországon jellemzően a déli irányban sokkal több műhold látható, mint észak felé, ezért egy déli irányú kitakarás nagyobb mértékben befolyásolja a mérés sikerességét. Jelen esetben a munkaterületünkön a déli oldalon fás terület található, amely megnehezítheti a mérést.



7. ábra. Műholdpályák. (Forrás: Trimble GNSS Planning)

Ha mindenképpen GNSS szeretnénk használni, akkor célszerű egy hosszabb árbóccal készülni, amellyel a kitakarás szögét csökkenteni tudjuk.

A mezőgazdász jegyzőkönyv szerint a terület dél felől, földúton lehet megközelíteni. Természetesen ezt az utat is be kell mérni, ha az művelést befolyásoló tényező, például érinti a termőföldet. A jegyzőkönyv továbbá említi a földrészlet északi és déli területeit, ahol

cserjésedett mezsgye található, ezeken a területeken a bemérés függvényében a szántó helyett legelő művelési ágot kell majd kialakítani. (4. melléklet)

7.2.2 Terepi mérés, feldolgozás.

A felmérés során a felmért tereptárgyakról (kerítés, árok, kút, épület) és művelési ágakról fotó dokumentációt készítünk, melynek tartalmaznia kell a fénykép készítésének helyét leíró GPS koordinátákat a fotó exif adataiban. Különös figyelmet kell fordítani az olyan szántó művelési ágban nyilvántartott területekre, amelyeket első ránézésre kaszálónak vagy legelőnek gondolnánk viszont valójában szántót látunk, amelyet éppen a termőföld



8. ábra. Mérési és kitűzési vázlat. (Forrás: Saját szerkesztés.)

pihentetése céljából ugaroltatnak. Ebben az esetben a mezőgazdász jegyzőkönyvében (amit már persze előre elolvastunk) szereplő művelési ágot fogadjuk el, mint természetbeni művelési ágot. Ez azért is nagyon fontos mivel aranykorona értékben a két művelési ágban jelentős eltérés van, valamint a föld kiosztása nem terület, hanem aranykorona érték alapján történik.

A fásított területet a lombkorona talajjal alkotott vízszintes vetületének metszéspontjánál mérjük be, de legalább a fa törzsétől 3 méterre. Egy fának a gyökérzete általában meg egyezik a lombkorona méretével, ezért az alatta lévő terület művelése már nehezen kivitelezhető.



9. ábra. Fotó a szántó művelési ágról. (Forrás: Saját felvétel)

Hasznos kiegészítő még GNSS mellé a lézeres távmérő, valamint a hagyományos mérőszalag. Felmerül a kérdés, vajon mi értelme van kétféle távmérő eszközt magunkkal vinni a méréshez. A válasz az, hogy a lézeres távmérőt nagyobb távolságokra is tudjuk használni bár kézben tartva egy kisebb felületű tárgy távolságát megmérni a kézremegés miatt 25-30 méter felett nehézkes. Már a mérés gomb megnyomása is olyan mozgást idéz elő, hogy a lézer elmozdul a megírányzott tárgytól. Azonban, ha műszert folyamatos mérésre állítjuk akkor rövid időközönként folyamatos automatikus méréseket végez és addig mozdulatlanul tudjuk tartani. Automatikus mérés közben a lézer pontot folyamatosan tárgyon tartjuk majd leállítva a mérést a legtöbbször előforduló számértéket fogadjuk el a tárgy

távolságának. A hagyományos acél mérőszalag pedig azért tehet jó szolgálatot mivel azt át tudjuk tolni nagyobb növényzeten, hogy a mögötte lévő kerítés távolságát a mérési vonalunkról meg tudjuk mérni. Amíg a lézeres távmérő mérését akadályozza a növényzet addig az acél a mérőszalagnak megtámasztást biztosítanak.

A mért pontokat. pontkódokkal különböztetjük meg, sajnos egységes kódlista a cégnél nincsen, mindenki a saját egyéni listáját használja, ha másvalaki csinálja az irodai feldolgozást fejtörést jelenthet neki, hogy melyik kód mit jelent. Én személy szerint ezt a problémát úgy oldottam meg hogy a kontrolleren számok helyett sima szöveggel begépelem. Így amikor exportálok a mérési adatokat DXF formátumba majd beolvasom egy asztali alkalmazásba, akkor a mért pont mellett szövegesen ki van írva például az, hogy „fás terület”. Ha pedig ez valakinek nem tetszik és kifogásolja, hogy mindenképpen számmal kéne kódolni esetleg odaadja a saját kód listáját, hogy aszerint kódoljunk akkor mérés végeztével egyszerűen a kiolvasott adatokat (DXF, koordináta lista, mérési jegyzőkönyv) egy szövegszerkesztőben megnyitva (Pl: Notepad++) és „csere” funkciót megnyitva a párbeszéd ablakban megadjuk a cserélni kívánt szöveget, majd azt, hogy mire cseréljük le, jelen esetben akkor ez egy szám lesz. Utána megnyomjuk a „csere a megnyitott dokumentumokban” gombot, így mind a 3 fájlban kicseréli a szöveget a kívánt számra. Érdekesség egyébként, hogy a DXF fájl szövegszerkesztővel megnyitva, a vektoros állományról minden információt megjeleníthető karakteres formában, például a szín, betűméret, különböző stíluselemek, amelyeket ugyanúgy tudunk cserélni egy szövegszerkesztővel, nem kell hozzá feltétlenül CAD alkalmazás.

A keretmérés leadandó munkarészei:

- Koordináta jegyzék
- Ellenőrző területszámítás
- Mérési és kitűzési vázlat.
- Mérési jegyzőkönyv
- Terepi vázlat
- Műszaki leírás.

- Mérési állomány és kitűzési vázlat digitális formában.
- GPS nyomvonal a felmérést végző mozgásáról.
- Fotók melyek a hely adatokat is tartalmazzák.
- GNSS igazolás.
- Vizsgálati és záradékolási kérelem.

A munkarészeket a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet mellékletei szerint kell elkészíteni. A mérési jegyzőkönyv tartalmát a 15/2013. (III. 11.) VM rendelet szabályozza.

7.3 A kérelmezők és a tárgyalás.

A földrészlet megosztásához összesen 6 darab kérelem érkezett, de ebből 3 kérelmező tulajdonrészét eladta, majd belépett helyettük egy új kérelmező 2018-ban úgy, hogy a kérelmezők tulajdonrészét megvásárolta. Tehát ha valaki 2012. június 1-ig. benyújtotta kérelmét, de időközben az ingatlanját eladta, akkor az új tulajdonosra tovább száll az a lehetőség, hogy az osztatlan közös tulajdon az ingatlanon megszüntetésre kerüljön. Így fordulhatott elő, hogy az egyik kérelmen 2018-as dátum van. (2.melléklet.)

Végül összességében 4 kérelmező között zajlott le az egyezségi tárgyalás. A 4 kérelmezőből 3 nem érte el a 3000 négyzetméteres területi minimumot. Viszont a 4 kérelmező meg tudott úgy egyezni, hogy 2 földrészletben majd ketten-ketten lesznek tulajdonosok és már eleve úgy érkeztek a tárgyalásra. A tulajdonos párok közül az egyik egyébként egy testvérpár volt, akik fele-fele arányban örökölték az ingatlant. A tárgyaláson a kérelmezők megegyeztek a tulajdoni hányadok megfelelő terület kiosztási rendjéről. Az egyezés függő hatállyal jött létre, ami azt jelenti, hogy a benne foglaltaknak meg kell felelniük a későbbi megosztás kiindulási helyét és irányát előíró ingatlanügyi hatósági határozatnak. Az ingatlanügyi hatóság figyelembe veszi az egyezésben foglaltakat és megállapítja, hogy az okiratban szereplő módon lehetséges-e a földrészlet megosztása (megközelíthetőség, kialakult helyszíni használat). A földrészlet megközelítéséhez azonban utat kell kialakítani, ami jelen esetben 6m szélesnek kell legyen a szántó művelési ág miatt. A szántóföldi művelési út külön helyrajzi számot kap, és az önkormányzat tulajdonába kerül. Fontos még kiemelni, hogy a létrehozott út miatt a kérelmezők új föld részleteit kell

lecsökkenteni aranykorona értékben, ezért a csökkentéséért kártalanítás nem illeti meg őket. Mivel ez az út majd nem rendelkezik kapcsolattal országos vagy helyi közúthoz ezért ezzel kapcsolatban egyeztetés nem szükséges a közútkezelővel. (3. melléklet)

Az egyezségi okirat mellékletei:

- megosztási térképvázlat.
- terület kimutatás.

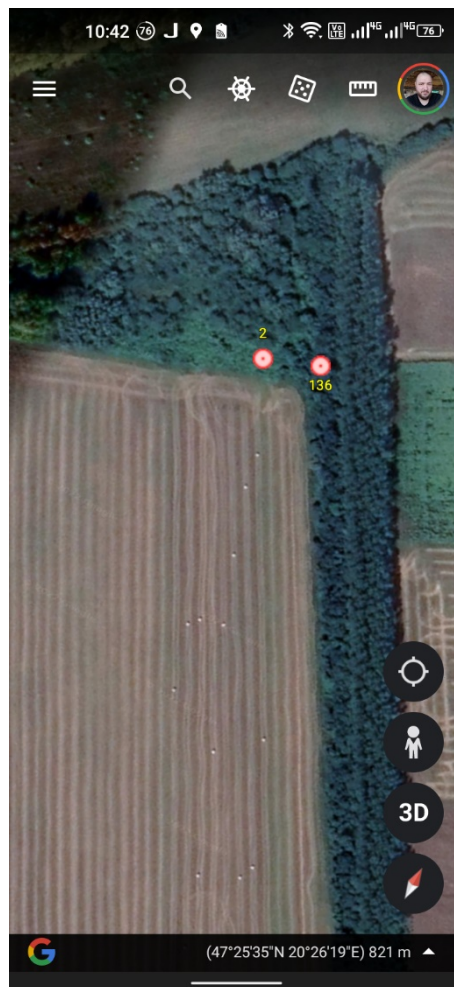
A térképvázlat tartalmazza a kialakítandó új föld részleteket, a visszamaradó föld részleteket, a kialakításra kerülő mezőgazdasági műveleti utat, helyrajzi számokat, tulajdonosok nevét. Ezeknek a mellékleteknek az aláírása helyettesítheti majd a változási vázrajz aláírását. [4] Célszerű még a tárgyalásra készülni egy ortofotóra ráillesztett vektoros térképpel is, mert úgy könnyebben el tudja helyezni térben a tulajdon részét, mint egy fekete fehér vázlaton. Sokszor a bemutatásánál kifogásolja a tulajdonos az osztás irányát (fordítva nézte a térképet, nem tudta merre van észak. stb).

7.4 Kitűzés.

7.4.1 Irodai előkészítés.

A cégnél, ahol dolgoztam az irodai feldolgozás és a terepi munka részben külön van választva, azaz a terepi munkához az állományok valamennyire elő vannak készítve, illetve minden az eljárással kapcsolatos dokumentum egy központi szerveren elérhető és letölthető. (tárgyalás jegyzőkönyvek földhivatali adatok keret mérés mezőgazdász jegyzőkönyv stb.). A terepi mérés előtt, az asztali alkalmazásból (ITR,AUTOCAD) exportáljuk a földrészlet törés pontjainak koordinátáit egy .TXT fájlba, majd ezt a fájlt importáljuk a mérőműszerbe, ami jelen esetben egy Leica CS20-as kontrollor. Azért, hogy a terepen könnyebben tájékozódjunk, és megtaláljuk a földrészlet kitűzendő pontjait, érdemes azok pontjaiból egy KML fájlt csinálni, amit mobileszközben megnyitva, könnyebben tudunk tájékozódni. ITR, FreeTR programokkal pár kattintással kml fájlokat tudunk exportálni az állományunkból. Online formában is elérhető konvertálás a <http://pf-prg.hu/> oldalon,

ahol egyszerű TXT formátumú koordináta listát tartalmazó fájlt feltöltve, a megadhatjuk a KML fájl kimeneti paramétereit, úgymint a pont jelölő ikon fajtáját, színét méretét. Majd a letöltés gombra kattintva lefut egy ellenőrzés, amely megmutatja az esetleges koordináta vagy formátum hibákat. Végül megjeleníti az átkonvertált koordinátás pontok mennyiségét. Az előbbi módszerek valamelyikével előállított fájlt, a telefonunkra előzőleg telepített Google Earth programban meg tudjuk nyitni, így a pontok helyét műhold felvételen láthatjuk, némely esetben meglepően pontosan. Ennek az az előnye, hogy láthatjuk a pontok milyen területre esnek, fás területre vagy éppen az árok melyik oldalán haladva



10. ábra.
Kitűzendő pontok mobil alkalmazásban.
(Forrás: Google Earth)

tudjuk megközelíteni, illetve látszanak még a kijárt utak is. Ez a technika gyorsan fejlődik, a műhold képek egyre sűrűbben frissülnek, a felbontásuk is folyamatosan javul.

Ha esetleg több földrészlet koordinátáit kívánjuk konvertálni, nem szükséges egyenként megcsinálni, hanem a TXT fájlokat össze tudjuk fűzni egyetlen TXT fájlba. A fájlokat össze lehet fűzni Total Commander fájlkezelőben is, de elég körülményes, és a végeredményben is adódhatnak hibák. Erre is létezik tökéletes online megoldás, a (<https://www.filesmerge.com/hu/merge-text-files>) oldalon az egyesíteni kívánt állományokat a fájlkezelőből behúzzuk a megfelelő mezőbe, majd az egyesít gomb megnyomása után egy pár másodperc múlva megjelenik a letöltés gomb, amire rákattintva már le is tölthetjük az elkészült állományunkat. Segítségünkre van még egy táblagépre írt segéd alkalmazás, amelyhez a szükséges állományokat letölthetjük a központi szerverről. Ezek az állományok háromféle fájlból, állnak van egy KML, amely a földrészlet határ pontjait vonalasan ábrázolja, egy kitűzési/keretmérési adatlap XLS formátumban, és a földrészlethez tartozó koordináta lista. A táblagépen alkönyvtárakat hozunk létre, melyeknek neve a földrészlet helyrajzi száma és alátörése alávonással. Ebbe a mappába helyezzük az XLS fájlt és a koordináta listát. Ez a segédprogram a Locus Map nevű navigációs program ingyenes verzióját használja. A Locus Map programba importáljuk a KML fájlokat. Miután a térképen megjelenik a földrészlet, a közepén egy pont jelzi a helyrajzi számot, arra rákattintunk, és a megjelenő ablakból behívhatjuk a kitűzési adatlap tartalmát, illetve alul megjelenik egy gomb, amellyel a karók fotóit készíthetjük. Nagy előnye, hogy a program behívja a számára létrehozott mappában lévő koordináta listából a kitűzendő pontok számát. Így kijelzi, hogy hány fotót kell még elkészítenünk, és kitűzés közben is láthatjuk, hogy mennyi kitűzendő pont van még hátra. Természetesen a fotókat el is nevezi a megfelelő formátumba, úgyhogy később nem kell a fotók átnevezésével bajlódni.

Előkészítés során még saját felhő alapú tárhelyre feltöltöttem a bemutatási jegyzőkönyveket PDF formátumban, melyeken szerepel a pontszámos kitűzési vázlat részletesebb tartalommal. Ezt meg tudom nyitni telefonon, egyúttal meg tudom nézni terepen is, hány ké-

relmező van, és mely pontok között húzódik az osztóvonal. Kinyomtatva ezeknek dokumentumoknak a tárolása nehézkes, ráadásul nem tudjuk mindig magunknál tartani, ellenben az okostelefon rendszerint kéznél van mindig.

7.4.2 Terepi mérés

Terepi mérés előtt fontos gondoskodni arról, hogy a mérőműszerek legyen valami online vagy egyéb kapcsolata, melynek segítségével adatokat tudunk letölteni, majd készülékbe importálni, ha az irodai előkészítés során, valami nem megfelelően történt. Rendszerint a mérőműszerek rendelkeznek internet kapcsolattal, és lehet velük FTP szerverhez csatlakozni, de ennek beállítása nagyon körülményes. A koordináta jegyzék beolvasása pendrive-ról történik, úgyhogy a műszer USB nyílásába helyezzük a pendrive-ot, majd a megfelelő mappába belépve kiválasztjuk a koordináta jegyzék TXT fájlját. Ezt a fájlt a műszerben előre létrehozott "job"-ba importáljuk. A probléma megoldása az, hogy a pendrive-unkat valahogy alkalmassá kellene tenni online kapcsolatra, vagy ha már ugye az okostelefonunk rendelkezik internetkapcsolattal, ráadásul alkalmas fájlok letöltésére, akkor valahogy a letöltött adatot át tudjuk másolni a pendrive-ra. Erre van egy nagyszerű eszköz az OTG pendrive, melynek két portja van, egy sima számítógéphez csatlakoztatható USB port, és egy mobil eszközhöz csatlakoztatható mikro usb port.



11. ábra. Dupla portos USB pendrive. (Forrás: Aliexpress)

Előfordult már, hogy előkészítés során összekeveredtek koordinátákat tartalmazó fájlok, és a terepen kétszáz kilométer utazás után derült ki, hogy teljesen más koordináták voltak az adott földrészletet rendelve. Miután betelefonáltam az irodába, kikeresték a föld részlethez tartozó koordináta listát, és elküldték nekem emailben. Miután megkaptam az adatot, a telefonról pendrive-ra tudtam menteni a koordináta listát, onnét pedig importálni a GPS be, a munkát pedig rövid időn belül folytatni lehetett, az idővesztés minimális volt.

Problémát jelent még a terepi mérésnél a növényzet, ha például a kitűzendő pontot tüskés bokrokon keresztül érhetjük el. Általában elterjedt ilyenkor a bozótvágó használata, azonban én már nem használom, mert balesetveszélyes és súlyos sérülést tud okozni egy rossz mozdulat, nem beszélve arról, hogy nem is hatékony. Erre a célra egy úgynevezett ágvágót használok teleszkópos nyéllel. Az ágvágó alkalmas egy 5 cm törzsmérőjű növény elvágására, ami bőven elegendő arra, hogy a bokor tövénél elmetszem a tüskés növény

szárát, majd azt vastag bőrkesztyűvel megfogva eltávolítom az útból. Szállítása a terepen egyszerű, a teleszkópos nyél miatt nem foglal sok helyet.

GNSS mérés esetén érdemes egy pillantást vetünk a műszer beállításaira, természetesen rendelkezni kell lehetőleg a legfrissebb VITEL (Valós Idejű Terepi Transzformációs Eljárás) szoftverrel, amely majd valós időben fogja transzformálni a GNSS által használt ETRS89 térbeli koordinátákat. A korrekciós stream-ekből is választhatunk, jelenlegi esetben az _RTCM3.1-es formátumú adatokat érdemes választani, mivel a műszerünk csak GPS/GLONASS műholdak jelvételeire alkalmas. A 3.2-es formátum tartalmazza még a GALILEO/BEIDU korrekciókat is. A műszer meg tudja jeleníteni, az adott helyen elérhető forrásokat.

- SGO_RTK: A legközelebbi állomás által létrehozott korrekciós adatok.
- SGO_PRS: A rover helyzetétől számított 4,3 km-re létrehozott virtuális pseudo referencia állomás korrekciós adatai.
- SGO_FKP: A legközelebbi állomás és a hálózati korrekció felületi paraméterei.
- SGO_MAC: A legközelebbi állomás és a környező állomások korrekció különbségének adatai.

Bármelyik forrást használjuk, a referencia állomástól távolodva a mérési pontosság romlik. Az én személye szerint az SGO_PRS-t szoktam használni, mert amikor mérési nehézségeim voltak, sokat kísérleteztem különböző forrásokhoz csatlakozással, és úgy vettem észre, hogy ez a beállítás a megfelelő. Viszont, ha mérés közben több kilométeres távolságot is megteszek, akkor gyakran bontom a kapcsolatot, és újra csatlakozom az NTRIP osztályozóhoz, melynek során újabb virtuális referencia állomást hoz létre a rovertől 4,3 km-re. Ha esetleg 10 km belül van referencia állomás akkor pedig az SGO_MAC-ot használom. [12]

A kitűzött pontokat festett karóval jelöljük meg. A karóra pedig ráírjuk a pontszámot, hogy később, a kitűzési vázlatról, a terepen beazonosítható legyen. A karóról fotót készítünk, lehetőség szerint olyan szögből, hogy a fotó háttérében szerepeljen valamilyen olyan tereptárgy (fa, facsoport vagy épület, domborzati forma), amely a későbbi beazonosítás lehetővé teszi. Látszódnia kell a fotón a karóra felírt számnak is.



12. ábra. Az ajánlott fotózás. (Forrás: Saját fotó)

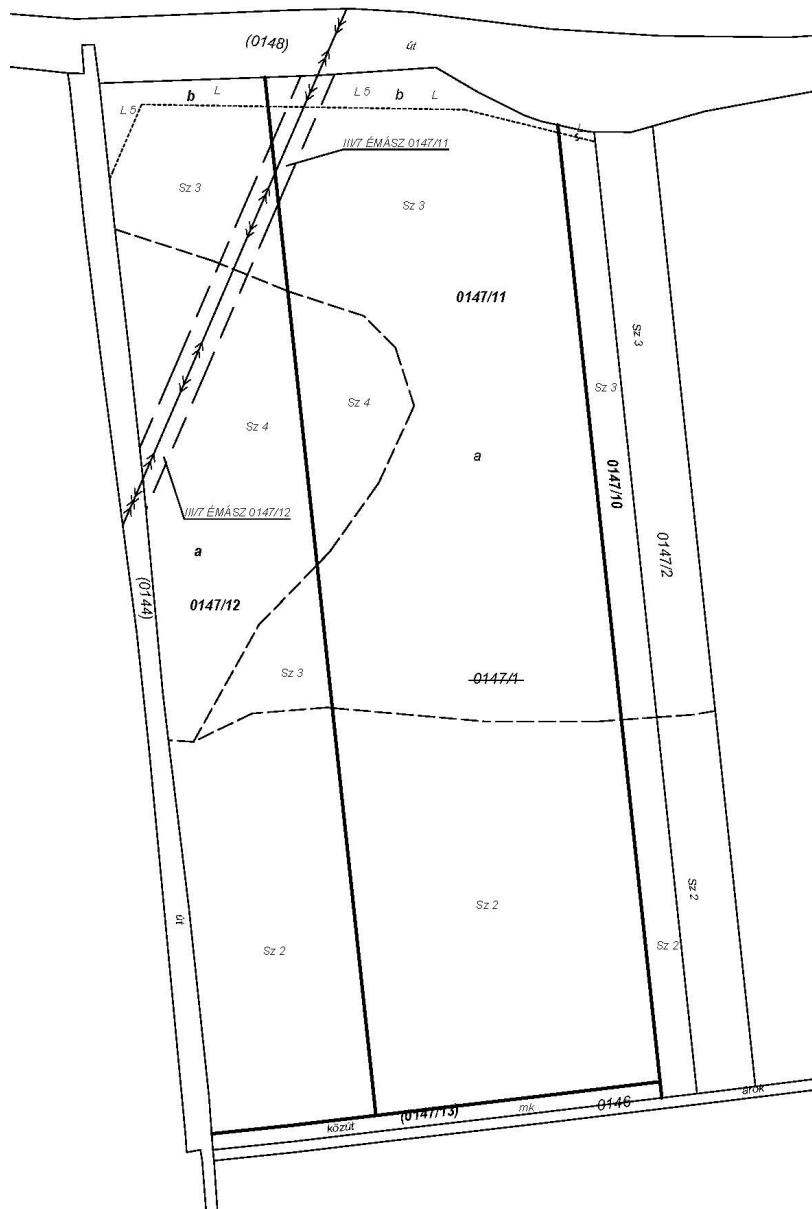
7.5 A kitűzött pontok átadása.

A kitűzött pontok átadásának időpontjáról, az új tulajdonosok és az osztatlan közös tulajdonban visszamaradó tulajdonosok is tértivevényes értesítést kaptak. Szükséges tudnunk a földrészlet megközelíthetőségének módjairól, mert előfordulhat egy nagyobb földrészletnél, hogy míg mi az egyik részén várjuk a tulajdonosokat, azok a földrészlet túloldalán minket várnak. Olyan helyen várakozzunk, ahonnan jól belátható az egész földrészlet. Ha ez mégsem lehetséges és a megadott időpontban nem találunk a helyszínen senkit, akkor érdemes egy kört menni a földrészlet körül. Jelen esetben a földrészlet tulajdonosai közül minden kérelmező megjelent, őket beazonosítjuk a nálunk lévő tulajdonosi lista alapján. Az osztatlan közös tulajdonban maradók közül nem jelent meg senki. A jelenlévő tulajdonosoknak megmutatjuk kitűzött karókat, amelyek között az új földrészletek határvonalai húzódnak. Miután ezeket megismerték és elfogadták helyszíni jegyzőkönyvben aláírásukkal igazolják, hogy a földrészlet kitűzött pontjait átvették. Jegyzőkönyv tartalmaz egy pontszámú térképvázlatot a kitűzött pontok helyéről, az osztóvonalakról, és szerepel még kialakult új föld részleteken belül a tulajdonosok nevének megírása.

7.6 Az ingatlan nyilvántartási átvezetés.

A birtokhatár pontok bemutatása után 15 napon belül kell elküldeni a szükséges munkarészeket az ingatlanügyi hatóságnak. A változási vázrajzon és a terület kimutatáson szerepelnek az ingatlant érintő jogok, amelyek visszavezetése kerülnek. A jogok visszavezetés előtt a megosztási vázrajzot, a jogok tulajdonosaival ellen kell jegyeztetni. Amennyiben a megadott határidőre ez az ellenjegyzés nem teljesül, akkor azt megadottnak lehet tekinteni. A terület kimutatáson szerepelnek az út kialakítása miatti arany korona

eltérések, melyekkel a kérelmezők föld részletét arányosan csökkentették. A munkarészek között szerepel még az egyezségi okirat, melynek aláírása fogja majd



13. ábra. Változási vázrajz. (Forrás: Saját szerkesztés)

pótolni a változási vázrajz aláírását. (Ha esetleg nem tudtak volna megegyezni, akkor a sorsolási jegyzőkönyv aláírása pótolta volna). Az átvezetés alapját vagy a sorsolási vagy az egyezségi okirat képezi. A földhivatal vizsgálja azt, hogy az osztás irány megfelel-e a

határozatban foglaltaknak, továbbá a megosztás a tulajdoni hányadoknak megfelelő aranykorona érték számításával történt-e.

Változás előtt						Változás után							
HRSZ		Alrészlet		Terület	Ak.	HRSZ		Alrészlet		Terület	Ak.	Szolgalmi jog	Új út miatti AK eltérés Területi szabvány miatti AK eltérés
	Jel	Műv. ág	Min.o.	Ha.Nm			Jel	Műv. ág	Min.o.	Ha.Nm			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
0147/1				6.9455	143.18	0147/10		szántó		0.4723	10.31		-0.28 AK
	a	szántó		6.7528	142.81				2	0.1843	4.81		
			2	2.7015	70.51				3	0.2880	5.50		0.07 AK
			3	2.8701	54.82	0147/11		szántó		4.0004	83.82	Jog-tény neve: Vezetékjog 441 m2-re	-2.34 AK
			4	1.1812	17.48		a	szántó		3.8890	83.61	NÉV: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.	
	b	legelő	5	0.1927	0.37				2	1.5015	39.19	Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.	
									3	2.1125	40.35	Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19	
									4	0.2750	4.07	VMM-119/2010 engedély számú (7429)	
							b	legelő	5	0.1114	0.21		
						0147/12		szántó		2.3726	46.50	Jog-tény neve: Vezetékjog 1382 m2-re	
							a	szántó		2.2953	46.35	Név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT	
									2	0.9154	23.89	Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.	
									3	0.4737	9.05	Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19	
									4	0.9062	13.41	VMM-119/2010 engedély számú (7429)	
							b	legelő	5	0.0773	0.15		
						(0147/13)		kivett, közút		0.1003	0.00		
Összesen:				6.9455	143.18					6.9456	140.63		
						Községi gyűjtő:				-0.0001			
										6.9455			

14. ábra. Területkimutatás. (Forrás: Saját szerkesztés)

8 ÖSSZEFOGLALÁS.

A 647/2020. (XII. 23.) rendelet alapelvei érthetőek és támogatandóak, de a földhivatali vizsgálat hiánya miatt, az ingatlan nyilvántartásban lévő hibák nem lesznek kijavítva. Nincs terepi mérés, keret mérés, kitűzés, művelési ág változás. A módosított földmérési törvény szerint a megosztás nem minősül földmérési tevékenységnek. A megosztási eljárás tulajdonos kérelmére indul. Az eljárás röviden úgy zajlik le, hogy bejelentik a földhivatalnak, egyezsége hoznak létre, ezt rögzítik egyezségi okiratban és térképvázlaton, területkimutatáson, majd megtörténik az ingatlan nyilvántartásban az átvezetés. Az eljárás egyéb akadályba nem ütközik, akkor a tulajdonosok hozzáférést kapnak az állam által elkészített osztóprogramhoz, amely kapcsolatban áll a térképi és ingatlan nyilvántartási adatbázisokkal. A törvény szövege szerint ez a térképvázlat képezi az átvezetés alapját. Nem kell a földrészletekhez utat kialakítani, ezen utak kialakítása kiváltható átjárási szolgálommal. Viszont az így kialakított földrészletek tulajdoni lapjának III. oldalán ott fog állni, hogy „az ingatlan egyszerűsített megosztás útján jött létre” (647/2020. (XII. 23.) rendelet) ez fogja majd jelezni a földmérőnek, hogy az adott földrészlet problémás lehet. Ha az osztó program által készített térkép nem illeszthető be az állami nyilvántartási térkép adatbázisban akkor automatikusan elutasításra kerül, további vizsgálatok nincsenek. [13]

Átnéztem az osztó programhoz adott útmutatókat, és meg kell mondjam nekem is sok fejtörést okozott a megértése. Nehéz elképzelni, hogy egy átlagember rendelkezik olyan térinformatikai ismeretekkel, amellyel egy ilyen megosztást saját magának el tud végezni.

A 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet szerinti eljárás pedig nagyon hosszú ideig tart, bár valóban szakszerű és egyben rendezi és feltárja az ingatlan nyilvántartásban lévő hibákat is. Véleményem szerint az osztatlan közös tulajdon megszüntetése addig nem lesz igazán sikeres, amíg nem hoznak törvényt a termőföld öröklésével kapcsolatban.

Számos európai országnak vannak agrár öröklési szabályai melyek megakadályozzák a birtokrendszer elaprózódását, és garantálják a termőföld további hasznosítását. Magyarországon is készül ilyen törvénytervezet, amely 2023 januártól lép majd életbe, egyúttal

nem engedi az örökösök között tulajdoni hányadokra bontani a termőföldet. Három lehetőség lesz:

- Osztályos egyezséget kötnek, azaz csak az egyik örökösé lehet a termőföld.
- Megosztják a földet az osztóprogrammal.
- Végül, ha az egyik lehetőséggel sem élnek akkor az ingatlant értékesíteni kell.

Mondhatnánk erre azt is, hogy sok időbe fog telni, viszont legalább nem fog a probléma folyamatosan újratermelődni. Meg kell még azt is említeni, hogy az eddigi fáradtságosan elért eredmények is megvédésre kerülnek a törvény által.

9 SUMMARY

647/2020. The basic principles of Decree (XII. 23) are understandable and should be supported, but due to the lack of a land registry inspection, the errors in the real estate register will not be corrected. There is no field measurement, frame measurement, designation, or change of cultivation branch. According to the amended Land Survey Act, sharing is not a land surveying activity. The sharing procedure starts at the owner's request. Briefly, the procedure takes place by notifying the land office, creating a settlement, recording this in a settlement deed and on a sketch map, area map, and then transferring it to the real estate register. If the procedure does not run into any other obstacles, then the owners get access to the distribution program prepared by the state, which is connected to the map and real estate registration databases. According to the text of the law, this map sketch forms the basis of the transit. There is no need to create a road to the parcels of land, the creation of these roads can be replaced by a right-of-way easement. On the other hand, III. on the page it will be written that "the property was created through simplified division" (647/2020. (XII. 23.)), this will indicate to the surveyor that the given plot of land may be problematic. If the map created by the divisive program cannot be inserted in the state registration map database, it will be automatically rejected, there are no further studies [11]

I looked through the instructions for the distribution program, and I have to say that it gave me a lot of headaches to understand. It is hard to imagine that an average person has the GIS knowledge to do such a division for himself.

374/2014. (XII. 31.) The procedure according to the government decree takes a very long time, although it is really professional and at the same time sorts out and uncovers errors in the real estate register. In my opinion, the abolition of undivided common property will not be truly successful until a law is passed regarding the inheritance of agricultural land.

Many European countries have agricultural inheritance rules that prevent the fragmentation of the property system and guarantee the further utilization of agricultural land. A draft law of this type is also being prepared in Hungary, which will enter into force in

January 2023, and at the same time, it will not allow dividing the farmland into ownership shares among the heirs. There will be three options:

- They make a deal, i.e. the farmland can belong to only one heir.
- They share the land with the allotment program.
- Finally, if neither option is used, the property must be sold.

We could also say that it will take a long time, but at least the problem will not reproduced. It should be mentioned that the laboriously achieved results are also protected by the law.

10 KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS.

Szeretnék köszönetet nyilvánítani belső konzulensemnek Dr. Katona Jánosnak, továbbá a munkatársaimnak Váradi Ferencnek, Rozovits Leventének, Bróz Zoltánnak, akik tanácsaikkal, észrevételeikkel segítették a szakdolgozat elkészülését.

Végül a családomnak és páromnak Szabó Erikának a megértést és a támogatást.

11 IRODALOMJEGYZÉK

- [1] I. Balsai, Szerző, *Országgyűlési napló - 1991. évi tavaszi ülészak.* [Performance]. 1991.
- [2] „1991. évi XXV. törv.,” Wolters Kluwer Hungary Kft. Hatályos jogszabálygyűjtemények..
- [3] „1993. évi II. törvény.,” Wolters Kluwer Hungary Kft. Hatályos jogszabálygyűjtemények..
- [4] *374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet,* Wolters Kluwer Hungary Kft. Hatályos jogszabálygyűjtemények..
- [5] Á. Sáhó, „Így osztják az osztatlan közös földtulajdont,” <https://foldem.hu/igy-osztjak-az-osztatlan-kozos-foldtulajdont/>, 2016. június. 02.
- [6] „2020. évi LXXI. törvény,” Wolters Kluwer Hungary Kft. Hatályos jogszabálygyűjtemények..
- [7] „647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet,” Wolters Kluwer Hungary Kft. Hatályos jogszabálygyűjtemények..
- [8] R. Király, „41. sz. Munkautasítás -osztatlan közös megszüntetésére (Komunálinfo Zrt.),” 2015.
- [9] M. Szabó, „Sorsolási meghívó,” 2017.
- [10] Z. Marosszéky és L. Szűcs, „Nógrád megye számokban,” https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/mesz/12_no.pdf, 2014.
- [11] „Nógrádmacal története,” [Online]. Available: <https://www.nogradmarcal.hu/>.
- [12] Gy. Busics, *Műholdas helymeghatározás 5*, 2010.

- [13] H. György, „Magyar Mérnöki Kamara Geodéziai és Geoinformatikai Tagozat,”
[Online]. Available:
<https://www.facebook.com/mmkggt/posts/1491417321058551>.

12 ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra. Folyamatábra. (Forrás: Király Róbert. 41. számú munkautasítás)	12
2. ábra. Nógrád megye. Forrás: Zentai László. (http://lazarus.elte.hu/hun/hunkarta/varme/nog/nog.gif)	20
3. ábra. Nógrád megye járásai és központjai. (Forrás: saját szerkesztés)	20
4. ábra. Nógrádmargal címere. (Forrás: www.nogradmargal.hu)	21
5. ábra. Tulajdoni hányadok százalékban. (Forrás: Saját szerkesztés)	22
6. ábra. Ortofotóra helyezett vektoros térkép. (Forrás: Saját szerkesztés)	23
7. ábra. Műholdpályák. (Forrás: Trimble GNSS Planning)	24
8. ábra. Mérési és kitűzési vázlat. (Forrás: Saját szerkesztés.)	25
9. ábra. Fotó a szántó művelési ágról. (Forrás: Saját felvétel)	26
10. ábra. Kitűzendő pontok mobil alkalmazásban. (Forrás: Google Earth)	30
11. ábra. Dupla portos USB pendrive. (Forrás: Aliexpress)	33
12. ábra. Az ajánlott fotózás. (Forrás: Saját fotó)	35
13. ábra. Változási vázrajz. (Forrás: Saját szerkesztés)	37
14. ábra. Területkimutatás. (Forrás: Saját szerkesztés)	38

13 MELLÉKLETEK

1. melléklet: Földkönyv

 FÖLDKÖNYV FÖLDRÉSZLETEK
 TULAJDONOSI ÉS TERHELÉS BEJEGYZÉSEKKEL
 FÖLDMÉRÉSI ÜGY: 2/895/2019

Nógrád Megyei Kormányhivatal, 2660. Ady Endre u. 2. Pf.:6

Készítette: [REDACTED]

DATUM: 2019.10.17 09:13:47

2507 NÓGRÁDMARCAL KÜLTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
------	-----	--------	-----------	----------------	----------

0147/1					
	. szántó			6.9452	146.48
			2	2.7015	70.51
			3	3.0625	58.49
			4	1.1812	17.48

				ÖSSZESEN:	6.9452 146.48
--	--	--	--	-----------	--------------------

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 377/14648

Szerz.jogcím: részarány kiadás
közös tulajdon megszüntetése

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NÓGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 2 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 971/14648

Szerz.jogcím: közös tulajdon megszüntetése
részarány kiadás

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NÓGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 5 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 538/14648

Szerz.jogcím: részarány kiadás
közös tulajdon megszüntetése

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NÓGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 8 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 538/14648

Szerz.jogcím: részarány kiadás
közös tulajdon megszüntetése

Név: [REDACTED]

Cím: 2660 BALASSAGYARMAT, [REDACTED]

Sorszám: 11 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 486/14648

Szerz.jogcím: közös tulajdon megszüntetése
öröklés

Név: [REDACTED]

Cím: 2660 BALASSAGYARMAT, [REDACTED]

Sorszám: 15 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 384/14648

Szerz.jogcím: közös tulajdon megszüntetése
ajándékozás

Név: [REDACTED]

Cím: 2660 BALASSAGYARMAT, [REDACTED]

Sorszám: 16 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 971/14648

Szerz.jogcím: közös tulajdon megszüntetése
adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2660 BALASSAGYARMAT, [REDACTED]

Sorszám: 17 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 383/14648

Szerz.jogcím: közös tulajdon megszüntetése
adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2660 BALASSAGYARMAT, [REDACTED]

Sorszám: 18 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 971/14648

Szerz.jogcím: közös tulajdon megszüntetése
adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2660 BALASSAGYARMAT, [REDACTED]

Sorszám: 19 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 214/14648

Szerz.jogcím: közös tulajdon megszüntetése
adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2660 BALASSAGYARMAT, [REDACTED]

Sorszám: 23 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Tul.hányad: 50/14648

Szerz.jogcím: közös tulajdon megszüntetése
adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NÓGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 24 Bejegyző hat.szám: 44751/2/2011.11.07

Tul.hányad: 4416/14648

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NÓGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 25 Bejegyző hat.szám: 46187/2011.12.15

Tul.hányad: 485/14648

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NÓGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 26 Bejegyző hat.szám: 32461/2012.03.05

Tul.hányad: 971/14648

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NOGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 27 Bejegyző hat.szám: 32173/5/2013.02.08

Tul.hányad: 245/14648

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NOGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 32 Bejegyző hat.szám: 34017/7/2017.03.27

Tul.hányad: 71/14648

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NOGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 33 Bejegyző hat.szám: 34017/7/2017.03.27

Tul.hányad: 1606/14648

Szerz.jogcím: csere

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NOGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Sorszám: 34 Bejegyző hat.szám: 32230/3/2019.02.27

Tul.hányad: 971/14648

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NOGRÁDMARCAL, [REDACTED]

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Jog-tény neve: Özvegyi jog
az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.

Név: [REDACTED]

Cím: 2675 NOGRÁDMARCAL [REDACTED]

Utalások: II/5, II/8

Sorszám: 7 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: EMÁSZ HÁLÓZATI KFT

Cím: 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

VMM-119/2010 engedély számú (7429) Balassagyarmat - Szécsény 20 kV-os fennálló
vezeték javára a vázrajz szerinti 1823 m2 terület nagyságra.

Sorszám: 8 Bejegyző hat.szám: 36715/2011.05.19

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

A 0147 hrsz-ú ingatlan megosztása során keletkezett

Sorszám: 9 Bejegyző hat.szám: 40389/4/2017.09.27

Jog-tény neve: Jelzálogjog

és járulékal erejéig

Név: CENTRÁL TAKARÉK SZÖVETKEZET

Cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 53.

Egyetemlegesen terheli a Nógrádmarcál 085/1, 0101/33, 0101/35, 0147/1 helyrajzi
számú ingatlanokat

Utalások: II/32

Sorszám: 10 Bejegyző hat.szám: 40389/4/2017.09.27

Jog-tény neve: Elidegenítési és terhelési tilalom

bejegyzett jelzálogjog biztosítására

Név: CENTRÁL TAKARÉK SZÖVETKEZET

Cím: 2112 VERESEGYHÁZ Fő út 53.

2507 NOGRÁDMARCAL KÜLTERÜLET

FÖLDRÉSZLETEK ÖSSZESEN : 1
TERÜLET ÖSSZESEN (ha.m2) : 6.9452
KTJ. ÖSSZESEN (K.f./fill.) : 146.48

2507 NOGRÁDMARCAL FEKVÉSEK ÖSSZEVONVA :

FÖLDRÉSZLETEK ÖSSZESEN : 1
TERÜLET ÖSSZESEN (ha.m2) : 6.9452
KTJ. ÖSSZESEN (K.f./fill.) : 146.48

*** L I S T A V É G E ***

Futás vége: 2019.10.17 09:13:50

2. melléklet: Kérelem

KÉRELEM**Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése iránt****„A” jelű ADATLAP****az ingatlan megosztása iránti ÖNÁLLÓ KÉRELEMhez**

Nógrád Megyei Kormányhivatal	
Személyazonosság	70.
16-14-70	
2019 JAN 04	
Értékelés	Végzet
800-1/1/2019	

A részarányföldkiadási eljárás keretében kiadott és az ingatlan-nyilvántartásban osztatlan közös tulajdonként bejegyzett általunk megjelölt (település név) helyrajzi számú földrészletből az 1993. évi II. törvény 12/F. § (1) bekezdés alapján kérjük tulajdoni hányadaink önálló ingatlanként történő kialakítását és osztatlan közös tulajdonként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Megosztani kívánt ingatlan adatai:

Település neve:
 Helyrajzi szám:
 Művelési ág:

Kérelmező adatai:

Név:
 Leánykori név:
 Névváltozást megelőző név:
 Születési hely:
 Születési idő:
 Anyja neve:
 Lakcím:
 Telefonszám:
 Tulajdoni hányad:

☒ Kérem / ☐ nem kérem* közös ingatlanunk kitűzését és helyszínen történő bemutatását.
 Az eljárás költségeinek megelőlegezését vállalom / nem vállalom*.

Megjegyzés:.....

Kelt: 2018. 12. hó 23. nap

.....
 tulajdonos aláírása

3. melléklet: Egyezségi okirat.

OKTM-IM-06-Jegyzőkönyv egyezségi tárgyalásról-1.0

Nógrádmárcal 0147/1

JEGYZŐKÖNYV

EGYEZSÉGI TÁRGYALÁS
a részarány földkiadás során keletkezett
osztatlan közös tulajdon megszüntetése tárgyábanmely kelt Balassagyarmati Járási Hivatal (2660 Balassagyarmat, Ady Endre utca 2.) (helyszin), 2. emelet 205. nagy
termében, 2021. január 25. napján

Nógrádmárcal (település) külterület (fékvés) 0147/1 helyrajzi számú földrészletet érintő megosztási eljárásban.

Jelen vannak: A mellékelt jelenléti ív szerint az alábbi személyek:

Földmérés és székhelye: [redacted] földmérő vállalkozóval (székhely: [redacted])
[redacted] földmérő

Jogi szolgáltató, mint jegyzőkönyvvezető és székhelye: [redacted]

Megjelent kérelmezők, tulajdonosok: jelenléti ív szerint

A jogi szolgáltató előadja, hogy a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII. 31.) Korm. rend. [a továbbiakban: Korm. rend.] alapján került sor meghívók kiküldésére a fenti földrészletet érintően fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése tárgyában, az első egyezségi tárgyalás megtartása érdekében. A jogi szolgáltató röviden ismerteti jelen levőkkel az eljárás menetét, utalva arra, hogy a meghívó részletes tájékoztatást tartalmaz az egyezségi tárgyalás résztvevői részére az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan megosztásáról, annak szabályairól. A földrészlettel kapcsolatos tudnivalókat a meghívó mellékleteként megküldött tulajdoni lap másolat (a megosztással érintett földrészlet helyrajzi számát, területnagyságát, művelési ágát, aranykorona értékét, továbbá a megosztással érintett földrészlet tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket), illetve földhasználati lap másolat (a földhasználati nyilvántartásba a megosztással érintett földrészletet érintően bejegyzett földhasználati jogcímeket, a földhasználatot érintett területnagyságot és a földhasználat időtartamát) tartalmazza. A jogi szolgáltató tájékoztatja a megjelenteket, hogy a kérelmezők egyezsége köthetnek a kérelmet elő nem terjesztő tulajdonosokkal is (a továbbiakban: teljes körű egyezség). A teljes körű egyezsége – a Korm. rendeletben meghatározott kivétellel – az egyezsége vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. Ha a tulajdonosok között használati megosztásról szóló megállapodás fennáll, akkor az Fkbt. 12/J. §-ában foglaltak szerint kell eljárni. A fentieket követően a Földmérés részletesen ismerteti az egyezségi tárgyalás résztvevőivel az időközben elvégzett keretmérés eredményeit, illetve bemutatja a rendelkezésre álló mérési vázlatot és ahhoz kapcsolódó iratokat. Ezzel összefüggésben a jogi szolgáltató kiemeli, hogy a megosztási eljárás akkor folytatható le, ha a) a járási hivatal a keretmérésről készült mérési vázlatot megvizsgálta és megállapítja, hogy a földrészlet ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapota megegyezik, vagy b) az a) pont szerinti feltétel teljesítéséhez szükséges adatváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárás jogerősen lezárult. A jogi szolgáltató tájékoztatja feleket, hogy jelen egyezségi tárgyaláson a megjelent kérelmezők egyhangúlag az osztás kiindulási helyére és irányára vonatkozó javaslatot tehetnek. Előadja továbbá, hogy ha a kérelmező a kérelmében, vagy az egyezségi tárgyaláson a megjelent kérelmezők egyhangúlag az osztás kiindulási helyére és irányára vonatkozó javaslatot tettek, a járási hivatalnak a javaslatban foglaltakra is figyelemmel kell lenni, feltéve, hogy az nem ellentétes az Fkbt. 12/G. § (2) bekezdésében meghatározott szempontokkal. A megosztás kiindulási helyét és irányát megállapító jogerős határozat a megosztási eljárás jogerős befejezéséig hatályos. A határozatot és a jogerős határozatot a járási hivatal az Fkbt. 12/G. § (2) bekezdésében meghatározott módon közli. A jogerős határozat közlésének napja a határozatnak a járási hivatal hirdetőtáblájára való kifüggesztés napja. A megosztási eljárás a megosztás kiindulási helyét és irányát megállapító határozat jogerőre emelkedése után, vagy a teljes körű egyezségnek a 15. § (12) bekezdése szerinti befogadását követően folytatható. A kérelmezők a jogi szolgáltató emailen, illetve telefonon történő értesítését az egyes eljárási cselekményekről, körülményekről joghatályos értesítésnek fogadják el, a kérelmezők postai értesítést kizárólag a jogszabályban kötelezően meghatározott esetekben kérnek.

Az első egyezségi tárgyaláson megjelent
Tibor kérelmező személyesen.

Földmérés megállapítja, hogy [redacted] kérelmező területén [redacted] és kiosztásra kerülő terület 3000 m² alatti lenne, így önállóan területük nem osztható ki. [redacted] a és [redacted] kérelmező területe kiosztásra kerül az alábbiak, valamint a jelen okirat mellékletétől szolgáló egyezségi okirat szerint. A kérelmezők a kérelmüket fenntartják az erre vonatkozó nyilatkozatukat átadják a jogi szolgáltatónak. A kérelmezők a fentiekre vonatkozóan további ismertetést nem kérnek az osztás kiindulási helyére és irányára az alábbi javaslatot teszik, így a kiindulás helye és iránya: a tábla és a Nógrádmárcal 0147/2 hrsz-ú

ingatlanok közös határvonalától kiindulva, azzal párhuzamosan, keletről nyugati irányba haladva. A Kiosztás sorrendje: 1. helyen közös helyrajzi szám alatt: helyen közös helyrajzi szám alatt: A kérelmezők nyilatkoznak arról, hogy teljes körű egyezséget nem szándékoznak kötni. Kérelmezők tudomásul veszik, hogy 6 méter széles út kialakítása szükséges, amely a Nógrádmárcal Önkormányzat tulajdonába kerül.

Tekintettel arra, hogy jelen jegyzőkönyv a megosztás kiindulási helyére és irányára vonatkozó javaslatot tartalmaz, a jogi szolgáltató a mai napon megtartott tárgyalás napját követő 8 napon belül megküldi azt a járási hivatal részére. Jelen jegyzőkönyv négy (4) eredeti példányban készül, melyből egy példány a földmérőnél és két példány a jogi szolgáltatónál kerül megőrzésre, valamint egy példány megküldésre kerül a járási hivatal részére.

A jogi szolgáltató ismertette és a jelenlévők mindenben tudomásul vették a jelen jegyzőkönyvben foglaltakat.

kmf.

Ellenjegyzem: Balassagyarmat, 2021. január 25.

.....
.....
.....

Mellékletek:

1. sz. melléklet: jelenléti ív
2. sz. melléklet: meghatalmazás
3. sz. melléklet: NYILATKOZAT KÉRELEM FENNTARTÁSÁRÓL, NYILATKOZAT UNIÓS TÁMOGATÁS VISSZATERÍTTETÉSÉRE VONATKOZÓ ELJÁRÁS FENNÁLLÁSÁVAL KAPCSOLATOSAN, HOZZÁJÁRULÁS SZEMÉLYES ADATOK KEZELÉSÉHEZ, NYILATKOZAT E-MAIL-ES KAPCSOLATTARTÁS ELFOGADÁSÁRÓL
4. sz. melléklet: A KÉRELMEZŐ TULAJDONOS NYILATKOZATA ARRÓL, HOGY SZÁNDÉKOZIK-E TELJESKÖRŰ EGYEZSÉGET KÖTNI
5. sz. melléklet: R. 19.§ (1) i) pontja szerinti térképvázlat

4. melléklet: Mezőgazdász jegyzőkönyve.



NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
BALASSAGYARMATI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyirat száma: [redacted]

Ügyintéző neve: [redacted]

Jegyzőkönyv

A Nógrádmárcal község külterületén 0147/1 hrsz.-ú ingatlanon megtartott - az osztatlan közös részarány tulajdon megszüntetésével kapcsolatos mezőgazdász - helyszíni bejárás során a következőket állapítottam meg:

Ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett művelési ág: szántó (2,3,4)

Természeti művelési ág: szántó

Földrészlet minősége: világosbarna színű, apró rögös szerkezetű, homokos vályog - vályog talaj.

Fekvése: domboldalon fekvő, 0-5 ° -os lejtésű, D-i kitettségű földrészlet.

Ingatlanra vonatkozó észlelések:

- Szántóföldi művelésben tartott terület. A földrészlet É-i és D-i részén észrevételezés alapján a cserjésedett mezsgye található, melynek műszeres bemérése szükséges. A bemérés függvényében legelő délen (L2), északon (L5).
- A földrészlet D-i felén földút található, a megközelítés innen történik.

Művelési ág eltérés: A szántó egy része legelő (2,5) lett a bemérés függvényében.

Javasolt osztásirány:

K-ről NY -i irányba a Nógrádmárcal 0147/2 hrsz. -ú ingatlanal közös határvonallal párhuzamos osztóvonallal.

Új út kialakítása szükséges a földrészlet D- i oldalán a Nógrádmárcal 0146 hrsz-ú árokkal párhuzamosan.

Bemérendő terület: Művelési ág változás határa a földrészlet É-i és D-i felén.

Kelt: Nógrádmárcal, 2019.03.05.



[Signature]
[redacted]
mezőgazdász

FÖLDHIVATALI OSZTÁLY

2660 Balassagyarmat, Ady Endre u. 2, Telefon: (35) 300-799, Fax: (35) 300-635, E-mail: foldhivatal.balassagyarmat@nograd.gov.hu