

ÓBUDAI EGYETEM  
ÓBUDA UNIVERSITY

Alba Regia Műszaki Kar  
Geoinformatikai Intézet

# **SZAKDOLGOZAT**

**Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére  
irányuló korábbi és jelenlegi próbálkozások  
mintapéldák bemutatásával**

**OE-AMK**

**2022**

Hallgató neve: Milos István

Hallgató törzskönyvi száma: T000532/FI12904/A-G



ÓBUDAI EGYETEM  
ÓBUDA UNIVERSITY

Óbudai Egyetem  
Alba Regia Műszaki Kar  
Geoinformatikai Intézet

## SZAKDOLGOZAT FELADATLAP

Hallgató neve: Milos István

Szakdolgozat száma: [REDACTED]

Törzskönyvi száma: T000532/FI12904/A-G

Neptun kódja: [REDACTED]

Szak: földmérő és földrendező mérnök

Specializáció: Geoinformatika specializáció

**A dolgozat címe:** A részarány-kiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonú ingatlanok megszüntetésének korábbi és jelenlegi megoldási lehetőségei

**A dolgozat címe angolul:** Previous and current solution options for the termination of undivided jointly owned real estate created during the share issue

**A feladat részletezése:** Határozza meg az osztatlan közös földtulajdon fogalmát, tekintse át a kialakulásához vezető utat. Ismertesse a közös tulajdonú földek tulajdonközösség megszüntetésének korábbi és jelenlegi jogi és műszaki lehetőségeit. Konkrét példákon keresztül mutassa be az előzőleg és jelenleg zajló projekteket. Összegezze tapasztalatait, tegyen javaslatot a jogi és műszaki környezet hatékonyabbá tételére.

Intézményi konzulens neve: Dr. Tarsoly Péter

Külső konzulens neve: Milos István

Munkahelye: CSCSMKH Földhivatali Főosztály

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

Beadási határidő: 2022. 12. 15.

A szakdolgozat: Nem titkos.

Kiadva: Székesfehérvár, 2022. 10. 12.



[Signature] .....  
Intézetigazgató

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

[Signature] .....  
belső konzulens

[Signature] .....  
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: Szeged, 2022. 11. 30.

.....  
*hallgató aláírása*

## TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. fejezet – Bevezető.....                                                                                                                                         | 3  |
| 2. fejezet – Osztatlan közös termőföldtulajdon a magyarországi jogrendben .....                                                                                    | 5  |
| 2.1. Történelmi gyökerek.....                                                                                                                                      | 5  |
| 2.1.1. Középkori jogrend .....                                                                                                                                     | 5  |
| 2.1.2. A jobbágyszabadítás és az úrbérrendezés.....                                                                                                                | 5  |
| 2.2. Magyarországi földosztások .....                                                                                                                              | 6  |
| 2.3. Kollektivizálási kísérletek és „szocialista átszervezés” .....                                                                                                | 7  |
| 2.3.1. Termelőszövetkezeti gazdálkodás szervezeti és működési struktúrájának kialakítása .....                                                                     | 7  |
| 2.3.2. Tömeges kollektivizálás előkészítése, végrehajtása, 1959–1961 .....                                                                                         | 8  |
| 2.3.3. A földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény .....                                                                      | 9  |
| 2.4. Rendszerváltás, földprivatizáció és az osztatlan közös földrészek kialakulása, a kárpótlási törvények.....                                                    | 10 |
| 3. fejezet – A tulajdonjog, különösen az osztatlan közös tulajdon jelenlegi fogalma és a közös tulajdon okozta problémák .....                                     | 12 |
| 4. fejezet – Államilag szervezett eddigi megosztási eljárások az osztatlan közös termőföldtulajdon megszüntetésére .....                                           | 15 |
| 4.1. Megosztás a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény alapján, önfinanszírozással, soronkívüliséggel .....                          | 15 |
| 4.2. Megosztás Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztériumi (FVM) irányítással, földhivatali feladatként .....                                                   | 15 |
| 4.3. Megosztás az Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. (NKP) közbeszerzési eljárásában, megyéken belül járási ütemezéssel .....                               | 16 |
| 4.4. Eljárások az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére a 2020. évi LXXI. törvény (FOKTM) és a 647/2020. (XII.23.) korm. rendelet alapján .....             | 18 |
| 5. fejezet – Példa a 63/2005 (iv.8) kormányrendelet és a 3/2006 fvm-utasítás szerinti megosztási eljárásra .....                                                   | 21 |
| 5.1. A mintaterület bemutatása – Csanádpalota 06-os helyrajzi számú (C1) tömb kialakulása .....                                                                    | 21 |
| 5.2. Csanádpalota külterület 06/76 helyrajzi szám megosztása:.....                                                                                                 | 28 |
| 6. fejezet – Példa a Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. (NKP) közbeszerzési eljárásában, megyéken belül járási ütemezés szerinti megosztási eljárásra ..... | 38 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1. A mintaterület bemutatása, az Ásotthalom külterület 0539 tömb kialakulása: .....                                                                                                                                                                                                   | 38 |
| 6.2. Az Ásotthalom külterület 0539/10 helyrajzi számú, osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet megosztása a 374/2014 (XII. 31.) korm. rendelet alapján .....                                                                                                                       | 43 |
| 7. fejezet – A Makó külterület 0213/15 helyrajzi szám megosztása a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi lxxi. törvény (foktm) alapján (2021 év) ..... | 64 |
| 8. fejezet – Összefoglalás, javaslatétel .....                                                                                                                                                                                                                                          | 72 |
| 9. fejezet – Summary .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 76 |
| 10. fejezet – Köszönetnyilvánítás .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 78 |
| 11. fejezet – Irodalomjegyzék, felhasznált jogszabályok .....                                                                                                                                                                                                                           | 79 |

## 1. FEJEZET – BEVEZETŐ

2017 májusában kezdtem meg pályafutásom a Csongrád Megyei Kormányhivatal Mórahalmi Járási Hivatal Földhivatali Osztályán ingatlan-nyilvántartási szakügyintéző beosztásban. Az évek során, ahogyan a Hivatal neve is, úgy a munkaköröm is sokat változott, jelenleg kormánytisztviselői beosztásban dolgozom a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. osztályán (továbbiakban: Hivatal vagy Földhivatal), amely során földmérési, telekalakítási engedélyezési és megbízott osztályvezető helyettesi feladatokat látok el. A járásban egyedül végzem a földmérési szakterületet érintő feladatokat, a megyét érintően pedig két geográfus végzettségű kolléga végez földmérési munkát a Hivatalban.

Tanulmányaimat az Szegedi Tudományegyetem Természettudományi, majd később Természettudományi és Informatikai Karának geográfus szakán végeztem természetföldrajz és geoinformatikus szakirányon, majd a Hivatal beiskolázása által a Nemzeti Községi Egyetemen szereztem közigazgatási tanulmányok szakon posztgraduális diplomát. A GEO-t a földhivatali feladatok minél teljesebb körű, komplex átlátása, azzal együtt a munkavégzésem minőségi javulása és magasabb szintre emelése, illetve édesapám földmérői tevékenységének továbbvitele miatt kezdtem el.

A Hivatalban eltöltött öt és fél évem alatt sikerült a fölhasználati szakterület kivételével a többi szakág munkafolyamatait megismernem. Az ingatlan-nyilvántartási és telekalakítási engedélyezési feladatok során szembesültem először az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokkal kapcsolatos problémákkal. A korai időszakban főleg hagyatékok átvezetésével foglalkoztam, amely során szembesültem a sok hiányos adatú és nem beazonosítható vagy már elhalálozott személy, illetve az egyazon ingatlant érintően tulajdonosként bejegyzett, de egymással rokoni kapcsolatban nem álló tulajdonosok kapcsán felmerülő problémákkal. Érdekes és kihívást jelentő volt foglalkozni az újonnan bejegyzett örökösök kérdéseivel, mint például, hogy mit is tegyenek ezzel a földterülettel, hogyan tudják eladni, esetleg bérbe adni azt, továbbá elég sokszor, hogy hol is található és mennyit ér a friss örökségük.

Tehát a termőföld hasznosítása mint probléma elég korán a munkám része lett. A megoldási javaslatok (adja el egy tulajdonostársnak, ossza meg és alakítsa ki önálló

tulajdonú ingatlant stb.) elég kis számban vezettek érdemi eredményre, látszott, hogy a tulajdonosi és birtokszerkezet tekintetében komoly változás szükséges.

2020-ban kezdtem földméréssel foglalkozni a Hivatalon belül, mivel megindultak az OKTM-eljárások, és a járás akkori egyetlen földmérőjére túl nagy terhet róttak az elvégzendő feladatok. Párhuzamosan a földmérési adatszolgáltatásokkal és a megosztást megelőző művelési ág változási vázrajzok záradékolásában való részvétellel vezettem át a művelési ág változási és később a megosztási változási vázrajzokat az ingatlan-nyilvántartásba. A járás minden OKTM-eljárásában vagy mint földmérési ügyintéző, vagy mint ingatlan-nyilvántartó részt vettem.

Szakdolgozatom témájának azért választottam az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok megszüntetésének lehetőségeit, mert az OKTM-folyamat során látszott, hogy a probléma nem szűnik meg, az ilyen ingatlanok továbbra is újratermelődnek. Érdekeltek a korábbi lehetőségek és a 2021-ben indult FOKTM-eljárásokból levonható következtetések.

A szakdolgozatban bemutatom némi történeti előzménnyel az osztatlan közös tulajdonú termőföldnek minősülő ingatlanok kialakulását, a közös tulajdont mint jogi helyzetet és a vele járó problémákat. Bemutatom továbbá a korábbi „földhivatali” megosztási, az OKTM-megosztási eljárásokat és a jelenlegi FOKTM-eljárást egy-egy kiválasztott mintaterület teljes megosztási eljárásán keresztül. Összehasonlítom ezeket a kampányjellegű eljárásokat. Legvégül javaslatot teszek egy, a véleményem szerint kivitelezhető megosztási eljárási rendre.

## 2. FEJEZET – OSZTATLAN KÖZÖS TERMŐFÖLDTULAJDON A MAGYARORSZÁGI JOGRENDBEN

### 2.1. Történelmi gyökerek

#### 2.1.1. Középkori jogrend

Az 1848 előtti Magyarországon elsősorban a Werbőczy István által megalkotott „Hármaskönyv” által behatárolt jogi környezetben találunk a közös tulajdonra vonatkozó jogi elemeket.

Különös jelentőséggel bírt az úgynevezett ősiség, melyre az „ősi jószág” – az örökölt vagyon – családi osztatlansága vonatkozott, korlátozva a rendelkezési jogot. Az osztatlan vagyonszövetség megszüntetése a felek közötti megegyezéssel vagy bírósági úton történhetett. Közös használatban maradtak azon vagyontárgyak, melyek felosztása nem volt lehetséges, illetve a gazdálkodási szempontok indokolták az osztatlanságot.

Az ősiség intézményét az 1848. évi XV. törvénycikk törölte el.

#### 2.1.2. A jobbágyszabadítás és az úrbérrendezés

Az 1848. évi áprilisi törvények közül a jobbágyszabadítást és az úrbéri viszonyok megszüntetését kimondó törvény részleteinek végrehajtására a szabadságharc bukása miatt nem kerülhetett sor.

Az 1853. március 2-án kiadott császári nyílt parancs, azaz „pátens”, az úrbéri kapcsolatokból származó jogokat, járandóságokat és kötelezettségeket eltörölte. Elismerte, hogy az úrbéres földek állami kárpótlás mellett a parasztság tulajdonába kerülnek.

A pátens polgári agrárfejlődést segítő rendelkezése volt az erdők és legelők kötelező elkülönítése, mivel 1848 előtt az erdőt és a legelőt a földesúr és jobbágiai közösen használták. A pátens a parasztok javára rendelkezett: a volt úrbéres jobbágynak annyi legelőt kapott, amennyi elegendő a korábban is legeltetett állatállomány eltartásához, illetve annyi erdőt, amennyiből a korábban is kitermelt mennyiségű fához juthatott.

Az önállóan szabályozott közös tulajdon az Osztrák Polgári Törvénykönyv 1853-as magyarországi hatályba léptetésével vált a magyar jog részévé.

A földadókataszter felállítása (1853: földadó ideglen, majd 1875: állandó kataszter és 1855: a telekkönyv létrehozása) biztosította az ingatlan vagyon regisztrációját.

## **2.2. Magyarországi földosztások**

Az első világháborút követő földínség vezette 1920-ban a kormányzatot a „Nagyatádi-féle földreform”, a földbirtok helyesebb megoszlását szabályzó rendelkezésről szóló 1920. évi XXXVI. törvénycikk megalkotásához. A megvalósítást árnyalta, hogy az Őszirózsás forradalom, illetve a Tanácsköztársaság be nem váltott ígérete utáni szegényparaszti megmozdulások leszerelése indukálta, és ezért a kényszerűség, valamint a parasztellenesség motiválta, nem a probléma okának megszüntetése. Nyolc év alatt csak az ország földterületének 6%-át érintette, mintegy 300.000 szegényparaszt jutott 1-2 kataszteri hold földterülethez, mely sem a birtokszerkezetben, sem termelési színvonalban érdemi változást nem hozott, egyedül a házhelyjuttatások hoztak számba vehető megoldásokat.

A második világháború után az egyik legfontosabb feladat volt a nincstelen parasztság földhöz juttatása, melyet a nagybirtokrendszer felszámolásáról és a földműves nép földhöz juttatásáról szóló 600/1945. M.E. számú rendelet és az 1945. évi VI. törvény szabályozott.

Az 1945-ös év tavaszán kezdődött munka az egész ország területén folyt, a mezőgazdasági területek 35%-át érintette, mintegy 650.000 mezőgazdasági dolgozó (munkás, gazdasági cseléd, törpebirtokos, kisbirtokos) jutott átlag 5 kataszteri hold termőföldhöz. Szervezeti egységei a községekben a községi földigénylő bizottságok voltak, melyek a teljes körű feladatot végrehajtották. Az igényelbírálással kezdve az igénybe vehető földek összeírásáig, a kiosztásáig, valamint a birtokba adásig a teljes eljárást lefolytatták.

1947-re a telekkönyvezések befejeződtek, a teljes birtokszerkezet átalakult, és dominánssá vált a kisparaszti magántulajdon.

## **2.3. Kollektivizálási kísérletek és „szocialista átszervezés”**

### **2.3.1. Termelőszövetkezeti gazdálkodás szervezeti és működési struktúrájának kialakítása**

Az 1948-ban létrejött új hatalom elutasította az egyéni tulajdonú mezőgazdaság fenntartását, helyette a szovjet példa szerinti kollektív mezőgazdaságot hirdette meg.

1949-től megkezdődött magántulajdonú földterületek szövetkezeti formába történő átalakítása, az 1947-re befejezett földosztás eredményeinek eltörlése, az állami gazdaságok és termelőszövetkezetek létrehozása és az állami gépállomások létesítése.

Kampányszerűen, 1956-ig évente voltak részleges tagosítások (földrészlet-összevonások táblán belül), illetve bizonyos nagyságrend elérése esetén földrendezés (teljes táblásítás a külterületen).

A mezőgazdasági gépesítés és a technikai fejlesztések elmaradása, a motiváció hiánya földművestömegeket vitt az erőteljesen támogatott nehéziparba.

Az 1956-os forradalom utáni reformok hatására a szövetkezeti gazdaságok száma 70%-ra, területük 56%-ra, taglétszámuk 47%-ra csökkent, míg kezelésükben az ország területének 7%-a maradt, de így is több mint 80.000 maradt a termelőszövetkezeti és szegényparaszti családok száma.

A mezőgazdasági termelőszövetkezetekben hiányoztak az eredményes gazdálkodáshoz szükséges feltételek, például:

- az igavonó állatok és mezőgazdasági gépek, valamint a terményt feldolgozó élelmiszer-ipari feldolgozó üzemek hiánya,
- tőkehiány, a gazdaságok teljes kizsákmányoltsága (vas és acél országa).

Így az 1957-es év tavasza Magyarország agrártörténetének legsötétebb időszakát jelentette, mely sürgős beavatkozást igényelt.

Az 1957. évi 9. tvr. a magánszemélyek birtokmaximumáról rendelkezett, ugyanakkor a magyar földjogban eddig ismeretlen módon „beavatkozott” az öröklés jogcímén történő tulajdonszerzésbe, a birtokmaximumot meghaladó esetben bevezette az állami megvásárlást. A korlátozás érvényesítését a járási tanácsok gyakorolták.

Az 1957. évi 10. tvr. az ingatlanforgalom korlátozását jelentette, mivel a járási tanács mezőgazdasági osztály engedélyéhez kötötte mező- és erdőgazdasági ingatlan magánszemély általi vételét, ajándékozását vagy cseréjét.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény tartalmazta a szerveződő mezőgazdasági termelőszövetkezetekre vonatkozó jogi szabályokat, meghatározta a szövetkezet általános fogalmát, bevezette a szövetkezeti tulajdon, valamint a személyi tulajdon új intézményét, utóbbiba besorolva a háztáji gazdaság körébe tartozó vagyontárgyakat.

A mezőgazdasági termelőszövetkezetekről és termelőszövetkezeti csoportokról szóló 1959. évi 7. tvr. és a végrehajtásáról szóló 19/1959. évi (VII.12.) FM rendelet, valamint a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról szóló 1959. évi 24. tvr. és a végrehajtásáról szóló 16/1959. évi (V.30.) FM rendelet biztosította a jogi alapot a termelőszövetkezetek (és -csoportok) megalakítására, a földbeviteli kötelezettségre, a közös vagyonra, gazdasági tevékenységre, illetve a közös használatba adott magántulajdonú földek egész község határára kiterjedő földrendezéssel való „táblásítás”-ára, hogy az egyedi helyrajzi számokat eltöröljék, a magánföldtulajdon átalakuljon részaránytulajdonná. Ezzel a nevesített, magántulajdonú földrészek megszűntek a termelőszövetkezetekben, csak a tagok által bevitt aranykoronát tartották nyilván.

### **2.3.2. Tömeges kollektivizálás előkészítése, végrehajtása, 1959–1961**

A jogszabályi előkészítés után a járási pártbizottságok és a járási tanácsok mezőgazdasági osztályai a településekre „kampánytervet” készítettek, melyben elkészítették a szervezők listáját (egyéni gazdálkodó családokból kikerült hivatalnokok, a parasztcsaládokból tanuló diákok, faluból elszármazott munkások, közeli nagyüzemek vezetői), akik „felkészítést, eligazítást” kaptak a konkrét teendőkről, és „listát” kaptak a beléptetendő személyekről, családokról.

A beléptetési „lista” sorrendjének elvét a könnyebb ellenállásra figyelemmel határozták meg: a már nem helyben lakó, állami munkaviszonyban lévők, közép- vagy felsőoktatásban tanuló diákokat nevelő kis- és középparasztok, előzőekben kilépett szövetkezeti tagok, tekintélyes „nagygazdák”, volt kulákok.

Folyamatos pszichikai nyomással, a szervezők elől elbujdokolt családfő felkutatásával és végzálásával, fizikai bántalmazással vették rá a többséget a belépési nyilatkozat aláírására, mivel a tömeges szervezés csak akkor ért véget a községben.

15 hónap alatt elérték, hogy az ország területének 95%-a „szocialista szektor” használatába került. [1]

### **2.3.3. A földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény**

A földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény szabályozta a termelőszövetkezeti földtulajdon fogalmát, illetve biztosította, hogy termőföldtulajdont szerezhessen, annak tulajdonába kerüljön a föld, aki azt ténylegesen használja.

A törvény szabályozta a személyi földtulajdon fogalmát. Személyi földtulajdonban valamennyi állampolgár esetében 800–1.600 négyszögöl (2.877–5.755 m<sup>2</sup>) belterületi vagy zártkerti ingatlan lehetett.

A törvény hatályba lépését követően az ingatlanokat három csoportba lehetett sorolni:

- külterületi ingatlanok,
- zártkerti ingatlanok, melyek 6.000 m<sup>2</sup>-ig vannak személyi tulajdonban,
- belterületi ingatlanok közül meghatározott területig személyi, ezeken felül még magántulajdonban vannak azok a területek, melyek mezőgazdasági művelés alatt állnak, és nem építési telkek.

Családonként 6.000 m<sup>2</sup> terület maradhatott a család valamely tagjának a tulajdonában.

A háztáji a tag kiegészítő gazdasága volt, melynek célja a tagok és a családtagok háztartási szükségleteinek kielégítése és jövedelmének fokozása.

A tagnak csak akkora háztáji földje lehetett, amekkora terület művelése nem akadályozta a tagsági viszonyából származó kötelezettségek teljesítését, nagysága a 6.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatta meg. Háztáji földhöz a tag akkor juthatott hozzá, ha teljesített bizonyos munkaórát (munkaegységet). A földeket a termelőszövetkezeti közösből jelölték ki, kivéve, ha a tagnak volt beviteli kötelezettsége: ebben az esetben a fenti mértékig a földet megtarthatta (pl. a tanyája mellett).

Nemcsak a tsz tagjai részesültek háztáji juttatásban, hanem pl. állami szerv alkalmazottjai közül bizonyos munkakörökben dolgozók (pl.: pedagógusok) is

kaphattak illetményi földet ingyenes használatra – ennek területe a 800 négyszögölt (2.877 m<sup>2</sup>) nem haladhatta meg.

#### **2.4. Rendszerváltás, földprivatizáció és az osztatlan közös földrészek kialakulása, a kárpótlási törvények**

(A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény és a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában 1939. május 1-jétől 1949. június 8-ig terjedő időben alkotott jogszabályok alkalmazásával igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1992. évi XXIV. törvény)

Az 1989–90-es rendszerváltás során lebontották a termelőszövetkezeti rendszert, és megkezdték a részaránytulajdonként nyilvántartott termőföldek természetben történő visszaadását. A szövetkezetek használatában lévő földterületek földalapokba való elkülönítését (kárpótlási, állami, illetve tagi és alkalmazotti földalap) a szövetkezetekről szóló 1992. évi I. törvény hatálybalépéséről és az átmeneti szabályokról szóló 1992. évi II. törvény rendelte el.

A tulajdonnevesítési eljárás szabályait a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvényben szabályozták.

A szövetkezetenként megalakított földkiadó bizottság a törvény hatályba lépését követő 60 napig fogadta be a részaránytulajdonosok kérelmeit, összesítette és meghatározta a teljesítési sorrendet. Amennyiben az adott helyen a kérelem nem volt teljesíthető, egyezséget kezdeményeztek, illetve nyilvános sorsolással állapították meg az adott területen teljesíthető kérelmeket. Amennyiben a kérelmező a részére kiadásra kerülő föld önálló ingatlanná alakítását kérte, nyilatkoznia kellett a költségvállalásról. Az értékarányos kiosztásokat magánföldmérők és földmérési gazdasági társaságok végezték, a változási vázrajzok és területkimutatások képezték a bizottsági földkiadási határozatok alapját. A megnövekedett feladat jelentősen megterhelte a tömeges kárpótlási, illetve társasházi bejegyzési kérelmekkel terhelt földhivatali hálózatot.

A laikusokból álló bizottságok különböző hatékonysággal működtek, abban az esetben, amikor nem maradt a szövetkezetnek utód-gazdaságitársasága, mely

szorgalmazta a feladat végigvitelét, sok kérelem elbírálatlan maradt, illetve megpróbálták osztatlan közös tulajdonba sorsolni a maradék, sok esetben nem jelentkező részaránytulajdonosokat. A bizottságok 1996. december 31-ig működhettek, félbehagyott feladataikat (a földalap lezárását) az illetékes megyei földművelésügyi hivatalok vették át, akik a legtöbb esetben az osztatlan közös táblába sorsolást választották, mivel sem idő, sem munkaerőforrás, sem pénz nem állt rendelkezésre a politika által siettetett eljárások lefolytatására. [2]

Ezen lépések az osztatlan közös tulajdon alapvető problémáit generálták.

### 3. FEJEZET – A TULAJDONJOG, KÜLÖNÖSEN AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON JELENLEGI FOGALMA ÉS A KÖZÖS TULAJDON OKOZTA PROBLÉMÁK

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) határozza meg a tulajdonost, valamint tulajdonost megillető jogokat az alábbiak szerint:

Ptk. 5:13. § [A tulajdonjog]

„(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán – jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között – teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.

(3) A tulajdonosnak joga van minden jogosulatlan behatás kizárására.”

Jelen esetben céltudatosan csak a termőföldek tekintetében kerül sor a tulajdonosokat megillető jogok és kötelezettségek értelmezésére:

1. Birtoklás joga: A termőföldek esetében a birtokolt terület határainak megjelölése úgy, hogy mind a tulajdonos(ok), mind a szomszédos területek tulajdonosa(i) elismerik. A határt kétséget kizáróan kell meghatározni, megjelölni (kitűzés után töréspontok jelölésének állandósítása). A tulajdonost megilleti a birtokvédelem, a tulajdonjoga nem évülhet el. A tulajdonos a tulajdonjogának gyakorlásában korlátozó jogellenes beavatkozásokat elháríthatja.
2. Használat, hasznosítás és hasznok szedésének joga: A tulajdonosnak joga van a tulajdonát (jelen esetben a termőföldet) használni, azaz művelni, a dologból származó hasznot szedni, azaz terményét eladni. A tulajdonosi jogok mellett kötelezettségek is terhelik a tulajdonost, amely alapján minden terhet, valamint a földben bekövetkezett kárt viselni köteles, aminek megtérítését nem háríthatja át másra. Ezenfelül nem akadályozhat mást – a szomszédokat sem – a tulajdonjoga gyakorlásában.
3. Rendelkezés joga: A korábban említett jogokon felül a tulajdonos az ingatlan vagyonából szerzett hasznok szedését átengedheti, azaz bérbe adhatja a földet, megterhelheteti (jelzálog biztosítékaul adhatja), valamint a tulajdonjogát másnak átruházhatja (adásvétél, ajándékozás, csere).

Az osztatlan közös tulajdon a tulajdonjog egy speciális esete, amikor egy ingó vagy ingatlan vagyontárgyat több tulajdonos is birtokol. A Ptk. 5:73. § adja meg a közös tulajdon fogalmát:

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

(2) Kétség esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.”

A fentiekből látszik, hogy az osztatlan közös tulajdonnal való rendelkezés a több tulajdonos, illetve a több eltérő érdek ütközése miatt nehézkes. A probléma gyökere, hogy eszmei hányadnak megfelelő mértékben, de mégis ugyanazon jogok és kötelezettségek illetnek meg minden tulajdonostársat. Ezek a természetben osztatlan ingatlanok csak jogilag oszlanak meg a tulajdonosok között.

Egy adott terület akkor hasznosítható leginkább, ha egy tulajdonosa vagy egy bejelentett földhasználója van. Ekkor nincs használati vita a társak között, egyszerű az ügyintézés és az elszámolás, rendezettebbek a föld viszonyai.

Az osztatlan tulajdonban lévő termőföld tekintetében első körben a használat jogát szokták rendezni, mivel ez a megoldás költséghatékonyabb a tulajdonos szempontjából, valamint a földhasználónak is előnyös. A földhasználatot az alábbiak szerint lehet rendezni a Ptk. szabályozása alapján:

„Az osztatlan közös tulajdon tulajdonostársai jogosultak a tulajdoni hányaduknak megfelelő terület használatára, vagy a tulajdoni hányaduknak megfelelő terület használatának egészbeni, vagy részbeni átengedésére harmadik személy részére.” Igen ám, de ahhoz, hogy az egyéni használat megvalósulhasson, a használati megosztási vázrajz mellett a tulajdonosoknak egyezséget is kell kötniük, de ez a részarány során keletkezett osztatlan közös tulajdonú termőföldek esetén nagyon nehezen kivitelezhető, mivel a tulajdonosok több esetben hiányos adatokkal kerültek bejegyzésre (nem vagy csak nehezen azonosíthatóak), esetleg már elhunytak, és nem történt meg a hagyatéki eljárás, így velük nem lehet egyezséget kötni.

A nagyobb területek eltérő belső művelési ági és minőségi osztályokon belüli eltérései miatt is nehéz az egyezés megkötése, mivel a tulajdonosok mindig a jobb adottságú részeket kívánják használni, érdekellentét van köztük.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII.

törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról (Fétv.) 70. §-a rendelkezik a többtelehasználat lehetőségéről, de azt ugyanúgy egyezséghez köti, amit a tulajdonostársaknak kell megkötniük, amely a fentiekben felsoroltak szerinti okokból szintén nehézkes.

Szükséges még említést tenni arról, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezik a termőfölddel együtt járó művelési kötelezettségről is. Azon tulajdonosok, akik nem is tudnak a földtulajdonukról, vagy úgy tudják, hogy azt más műveli, de nincs bejegyzett földhasználó, azok a művelés hiánya miatti bírság megfizetésére ugyanúgy kötelezhetőek. Ezen tulajdonosok sokszor önhibájukon és kifejezett saját akaratukon kívül kerültek tulajdonközösségbe a kárpótlás során vagy hagyatéki eljárásban mint örökösök. Sok örökös csak a határozatot kapta meg póthagyatéki eljárást követően, tárgyalás nélkül. Ezek a szerzések a tulajdonostársak nagy száma és a tulajdoni arány alapján számolt minimális területméret miatt elhanyagolható értékűnek számítanak, ezért az örökösök nem is foglalkoznak velük.

Amennyiben nem sikerül a földhasználat rendezése, következő lehetőségként a tulajdonjog rendezése jöhet szóba.

A több tulajdonossal rendelkező termőföldek tulajdoni viszonyainak rendezése, ezáltal a mezőgazdasági hasznosítása szintén nehézkes, tekintettel a fentebb részletezett okokra, ugyanis a nem beazonosítható vagy elhunyt tulajdonosokkal nem lehetséges érvényes szerződést kötni.

A telekalakítási eljárás során is ugyanúgy a tulajdonosok beazonosíthatatlansága vagy elhalálozásuk ténye jelenti a probléma forrását, ugyanis ezen személyek beazonosíthatóságának akadályai, illetve a jogutódjaik hiánya okán a telekalakítási okiratot (telekalakítással vegyes adásvétel) és a telekalakítási vázrajzot sem lehet a közhiteles nyilvántartás szerinti jogosulttal aláíratni, amely a telekalakítás későbbi ingatlan-nyilvántartási átvezetését alapjaiban lehetetlenné teszi.

Az állam a fenti helyzet megoldásaként több államilag szervezett eljárásrendet dolgozott ki az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok tulajdonviszonyainak rendezésére, az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére.

## 4. FEJEZET – ÁLLAMILAG SZERVEZETT EDDIGI MEGOSZTÁSI ELJÁRÁSOK AZ OSZTATLAN KÖZÖS TERMŐFÖLDTULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRE

### **4.1. Megosztás a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény alapján, önfinanszírozással, soronkívüliséggel**

A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény (továbbiakban: Fkbt.) biztosította a közös tulajdon megszüntetését, azonban a bonyodalmas ügymenet – a költségvállalás és a megosztási tervet tulajdonosi közgyűléssel vagy bíróság által való jóváhagyása miatt – nem volt életszerű.

Az 1993. évi II. törvény 12/E §-a 1999. június 5-től biztosított könnyített lehetőséget a részaránykiadással keletkezett osztatlan közös tulajdonban álló földrészek megszüntetésére.

A földhivatalnál kezdeményezett eljárás során a költségviselés és a tulajdonosi közgyűlés összehívása megmaradt, de elegendő volt a 2/3-os részvétellel, illetve többségi döntéssel kialakított, jogerős dokumentáció a földhivatali bejegyezéshez.

Azonban az eljárás sem hozta meg a kívánt eredményt.

### **4.2. Megosztás Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztériumi (FVM) irányítással, földhivatali feladatként**

Az Fkbt. 2001. évi módosítása (2001. évi CXVIII. törvény 5.§) tette lehetővé és határozta meg földhivatali feladatként (12/F.§) az osztatlan közös földtulajdon megszüntetését, lehetőséget biztosítva 2002. január 1-től 2012. június 1-ig a kérelmek benyújtására. Az állami költségviselés hozzárendelése a 2006. évi költségvetésben jelent meg, így a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 63/2005. (IV.8.) korm. rendelet és a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének

földhivatali végrehajtásáról szóló 3/2006. (FVÉ.6.) FVM-utasítás alapján történt a végrehajtás.

A járási földhivatalok földrészletenként összesítették a 2002-től évente a január 1. – március 1. között beadott kérelmeket, illetve az elsőbbségre jogosultakat. A járáson belüli a községenkénti ütemezést közjegyző előtti sorsolással állapították meg. A tulajdonosoknak volt lehetősége a megszüntetés költségeinek megelőlegezésére, melynek befizetése esetén a földhivatal „előrevette” az eljárást.

Az előkészítés a mezőgazdasági helyszínelésből és a földmérési keretmérésből állt. Erdőalrészlet esetén azt önálló földrészletté kellett alakítani. A helyszínelés alapján meghatározták az osztás kiindulási helyét és irányát, melyet hirdetményként elhelyeztek az önkormányzat és a földhivatal hirdetőtábláján.

A sorsolás időpontját és helyszínét tértivevényes levélben közölték az érintettekkel. A földhivatal sorsolási bizottságot hozott létre dolgozóiból, a sorsolás során egyezséget lehetett kötni, és sorsolási jegyzőkönyv készült (20 fő fölött közjegyzőt kellett igénybe venni).

A sorsolási jegyzőkönyvet 48 órára hirdetményezni kellett, majd a hivatal földmérési részlege elkészítette a változási vázrajzot, azt záradékolta és a sorsolási jegyzőkönyvvel együtt átadta ingatlan-nyilvántartási átvezetésre.

A jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően történt a kitűzés és a helyszíni bemutatás.

A hektikus finanszírozás – az éves költségvetési törvényben előírt pénzügyi keretek változása, befagyasztása, a földhivatali kapacitások változása, hiánya – rendkívüli módon elhúzta a végrehajtást, az adott jogszabályi keretek mellett az érdemi lezárásra nem volt mód.

#### **4.3. Megosztás az Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft. (NKP) közbeszerzési eljárásában, megyéken belül járási ütemezéssel**

2012. december 29-én hatályba lépett a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 405/2012. (XII.28.) korm. rendelet, amely nagymértékben megváltoztatta a részarány földek megosztásával kapcsolatos földhivatali eljárást. A rendelet megalkotásának célja az volt, hogy a

tulajdoni hányadok önálló ingatlanná alakítására irányuló eljárás jogszabályi feltételeinek egyszerűsítésével, könnyítésével felgyorsítsa a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetését.

A kormány, felismerve a végrehajtás elhúzódását, egy „pilot” projekt indításával (Vas megye három járása), ennek tapasztalatai alapján meghirdetett országos programmal próbálta ütemezni az országosan mintegy 300.000 kérelmező 950.000 ha területén fekvő 64.000 földrészlet megosztását.

A Vas megyei „pilot” projekt tapasztalatai:

- a sokszereplős feladathoz szűkös a földhivatali létszám,
- fontos segítség volt az ortofotók használata,
- a vártnál több volt a művelési ág változás,
- alacsony volt az egyezségi hajlandóság.

Ezek alapján jelent meg a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII.31.) kormányrendelet, mely a megyéken belül járási ütemezéssel, az NKP közbeszerzési eljárásában, jogi szolgáltató és külső földmérő vállalkozásokkal kötött szerződéses jogviszonnyal, együttműködési megállapodásban rögzített kormányhivatali (földhivatali) közreműködéssel, szigorú határidős ütemezéssel határozta meg az eljárások lefolytatását, az ütemezett részfeladatokhoz rendelt szereplőket, ezen feladatok határidejét, a teljesítésigazolásokat, és elektronikusan dokumentált nyomon követést vár el földrészletenként minden eljárási cselekményről.

A végrehajtás során a járási hivatal (földhivatali osztály) tájékoztatót tesz közzé az eljárásban érintett földrészletek adataival, majd földmérési és ingatlan-nyilvántartási adatszolgáltatást végez az NKP, a földmérő vállalkozó és a jogi szolgáltató felé. Ezenkívül minden tulajdonos tértivevényes értesítést kap az eljárás megindulásáról, valamint a jogutódokat is nyilatkozattételre szólítja fel.

A hivatal által végzett mezőgazdász helyszínelési jegyzőkönyv alapján történik a földmérő vállalkozó által végzett keretmérési dokumentáció és az esetleges művelési ág változási vázrajz készítése és az erdészeti esetleges megkeresése nyilatkozattételre.

A hivatal földmérési részlege vizsgálja és záradékolja a keretmérési dokumentációt és a művelési ág változási vázrajzot, szükség esetén soron kívül átvezeti az ingatlan-nyilvántartásban.

A változás jogerőre emelkedése után a hivatal új adatszolgáltatást ad a megosztáshoz.

A hivatal meghozza a megosztás helyét és irányát megállapító határozatát, melyet hirdetményez, valamint pénzügyi teljesítésigazolást ad az elvégzett részfeladatokról.

A sorsolást a jogi szolgáltató szervezi, értesítőt küld a sorsolás (egyezségi tárgyalás) helyszínéről és időpontjáról a kérelmezőknek és a hivatalnak. A lefolytatott sorsolás dokumentációját (jegyzőkönyv és mellékletei) a jogi szolgáltató befogadásra benyújtja a hivatalnak, majd jogerőre emelkedés után a földmérő vállalkozó elkészíti a megosztási dokumentációt, amit a hivatal földmérési részlege megvizsgál és záradékol. A kitűzést és bemutatást a földmérő vállalkozó végzi. Az elvégzett részfeladatokról a hivatal pénzügyi teljesítésigazolást ad ki.

A záradékolást követően indul az ingatlan-nyilvántartási átvezetés, melyre szintén a soronkívüliség szabályai vonatkoznak.

Csongrád-Csanád megye járásonkénti ütemezése és az elindult eljárások száma:

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| 1. Csongrád:         | 190 földrészlet |
| 2. Hódmezővásárhely: | 304 földrészlet |
| 3. Makó:             | 315 földrészlet |
| 4. Mórahalom:        | 234 földrészlet |
| 5. Szeged:           | 347 földrészlet |
| 6. Szentes:          | 524 földrészlet |

*1. melléklet: \_Csongrád Mórahalom\_OKTM\_20210129.xls*

#### **4.4. Eljárások az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére a 2020. évi LXXI. törvény (FOKTM) és a 647/2020. (XII.23.) korm. rendelet alapján**

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény és a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII.23.) korm. rendelet **bármilyen jogcímen keletkezett osztatlan közös termőföldtulajdonra** vonatkoztatva ad szabályokat a megszüntetésre.

A törvény számos új előírással segíti az osztatlan közös földtulajdon megszüntetését, minden esetben támogatva a felek egyezségét, valamint a tényleges földhasználók további tulajdonszerzését és a jól hasznosítható birtoktestek kialakítását. A megszüntetés hatékonyabb és gyorsabb folyamatát kívánja megteremteni, ennek érdekében több vonatkozó ágazati jogszabályban szereplő szabályhoz képest tartalmaz eltérő rendelkezéseket.

Mindezekon túl egy új eljárás bevezetésével kísérletet tesz az ingatlan-nyilvántartásban hiányos adatokkal szereplő személyek beazonosítására: hivatalból való adatfeltárást, adategyeztetést és adatkiegészítést ír elő, melynek sikertelensége esetén az ingatlan rendezetlenné válik, és a tulajdoni hányad állami tulajdonba kerül.

A **megosztás** nem hatósági és nem bírósági úton történik, egyezsége alapján, melyhez elegendő az 50% + 1 szavazat, a hivatal csak adatot szolgáltat és egyezséget vezet át. A megszüntetés a teljes ingatlanra vonatkozik, nem maradhatnak közös tulajdonú maradványterületek. Azonban a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok többi tulajdonos általi megváltására kerül sor, melynek ellenértékét értékbecslési ajánlat vagy szakvélemény határozza meg. A megosztáshoz nem készül változási vázlat, egy zárt informatikai rendszerben (osztóprogram) elkészített és hitelesített térképvázlat és területkimutatás képezi az egyezségi megállapodás mellékletét.

Amennyiben nem alakítható ki legalább kettő, területi minimumnak megfelelő földrészlet, az teljes egészében egyik tulajdonostárs tulajdonába kerül **bekebelezéssel**, melyre a törvény sorrendiséget állapít meg, az ellenértéket értékbecslési ajánlat vagy szakvélemény határozza meg.

A megszüntetésre nem vonatkoznak a nem földművesre vonatkozó szerzési korlátozások, a birtokmaximum, valamint a hatósági jóváhagyás szabályai.

Azon esetekben, ahol az egyszerű többség kialakítása sem kivitelezhető, a jogszabály biztosítja a Magyar Állam általi **kisajátítás** lehetőségét.

A végrehajtási rendelet részletesen szabályozza

- megosztással történő megszüntetés esetén

a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló eljárás szabályait, az osztóprogram alkalmazását (90 napos hozzáférés, az adatszolgáltatás, a készítendő műszaki dokumentáció digitális és nyomtatandó tartalma), az egyezségi megállapodás

formai és tartalmi elemeit, valamint a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésre irányuló eljárás részletes szabályait.

- egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján történő megszerzés esetén az értesítésekre, tulajdonostársak nyilatkozataira, az ellenérték megállapítására vonatkozó jogszabályokat, valamint az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok formai és tartalmi elemeit.

## 5. FEJEZET – PÉLDA A 63/2005 (IV.8) KORMÁNYRENDELET ÉS A 3/2006 FVM-UTASÍTÁS SZERINTI MEGOSZTÁSI ELJÁRÁSRA

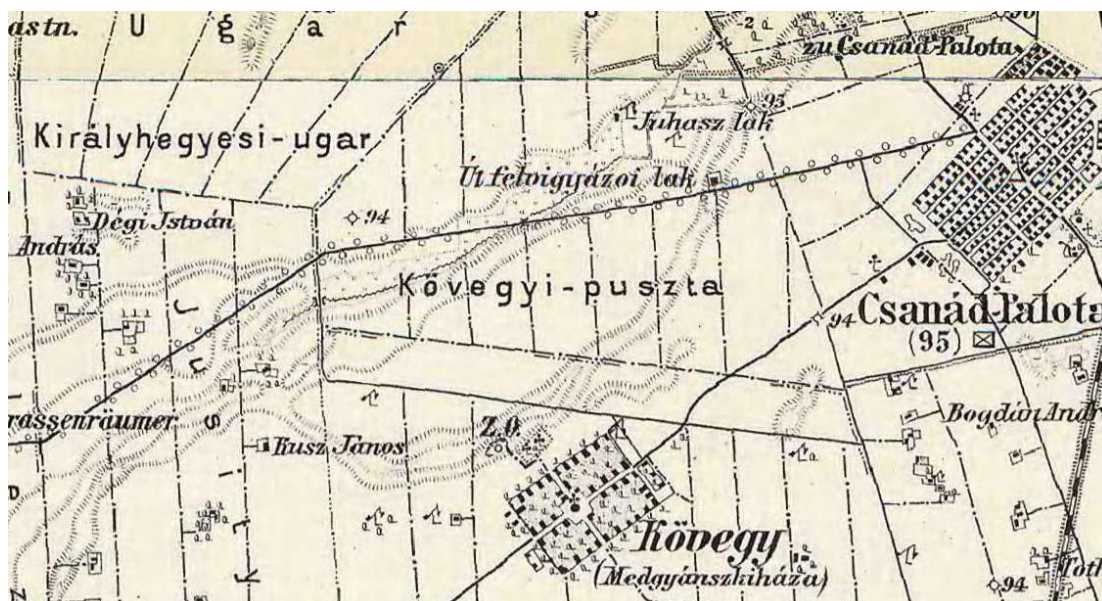
A Csanádpalota 06/76 helyrajzi számú, osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet megosztása a 63/2005 (IV.8) kormányrendelet és a 3/2006 FVM-utasítás alapján földhivatali eljárás során (2006 év).

A csanádpalotai mintaterületet apai ági felmenőim személyes érintettsége miatt választottam. Dédszülői részarányhagyaték – nagyszülői osztatlan közös tulajdon megszüntetésének kérelme – szülő általi megöröklés (jogutódlási) folyamat során édesapám és nagybátyám vettek részt a megosztási eljárásban.

### **5.1. A mintaterület bemutatása – Csanádpalota 06-os helyrajzi számú (C1) tömb kialakulása**

Csanádpalota Csongrád-Csanád megye délkeleti részén, Makótól 20 km-re, a Maros folyó törmelékkúpján helyezkedik el, a jelenlegi román határ mellett. Földje humuszban gazdag, jó termőképességű mezősegi talaj. A 600 éves település története 1421-ig nyúlik vissza, akkor Palota néven említik, és a nagylaki uradalomhoz tartozott. Nevét földesura díszes udvarházáról kapta. A település a török uralom alatt többször elnéptelenedett. Szlovákok, majd később magyarok népesítették be. Ennek alapján előbb Tótpalota, majd Mezőpalota nevet viselte. Csanádpalota 1924-ig, illetve 1945–50 között Csanád vármegyéhez, 1924–1945 között Csanád-Arad-Torontál vármegyéhez, felváltva a battonyai, valamint a makói járáshoz tartozott. Kövegy és Királyhegyes a XIX. század végén kivált és önálló község lett, s ezzel csökkent Csanádpalota területe. A község területének alakulása a történelmi változásokkal összefügg, mivel a trianoni békeszerződés értelmében határának egy részét Romániához csatolták, viszont a nagylaki ugar Mezőhegyes felé eső részét Csanádpalota kapta meg. 1950-ben a Csanádpalotához tartozó Nagykirályhegyest és határát Királyhegyeshez csatolták. [3]

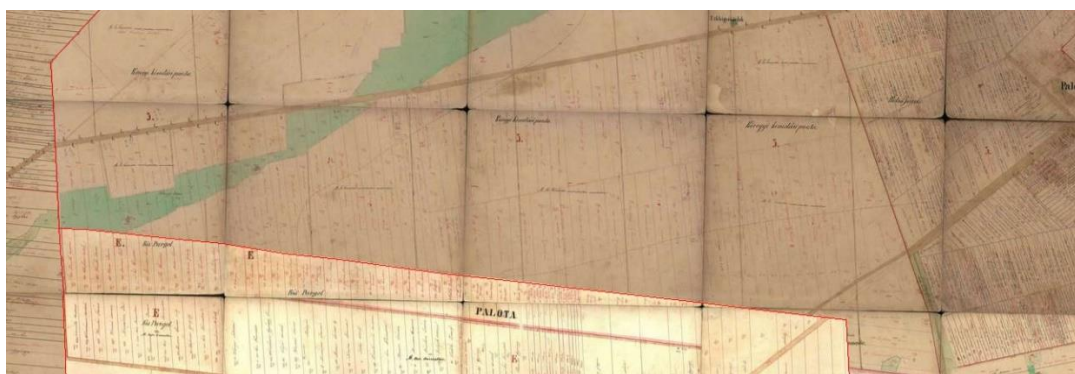
Az Arcanum adatbázisában a mintaterület először a „Habsburg Birodalom (1869–1887) – Harmadik Katonai Felmérés (1:25000)” térképén jelenik meg, a belterületől nyugatra, a régi makói út déli oldalán, az 1882-ben önállósult Kövegy településtől északra, „Kövegyi pusztá” földrajzi név megjelöléssel.



1. ábra: A csanádpalotai mintaterület a Harmadik katonai felmérésen

Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/thirdsurvey75000/?bbox=2298595.4585094526%2C5817666.722434628%2C2307686.687561121%2C5821087.27945039&map-list=1&layers=43>

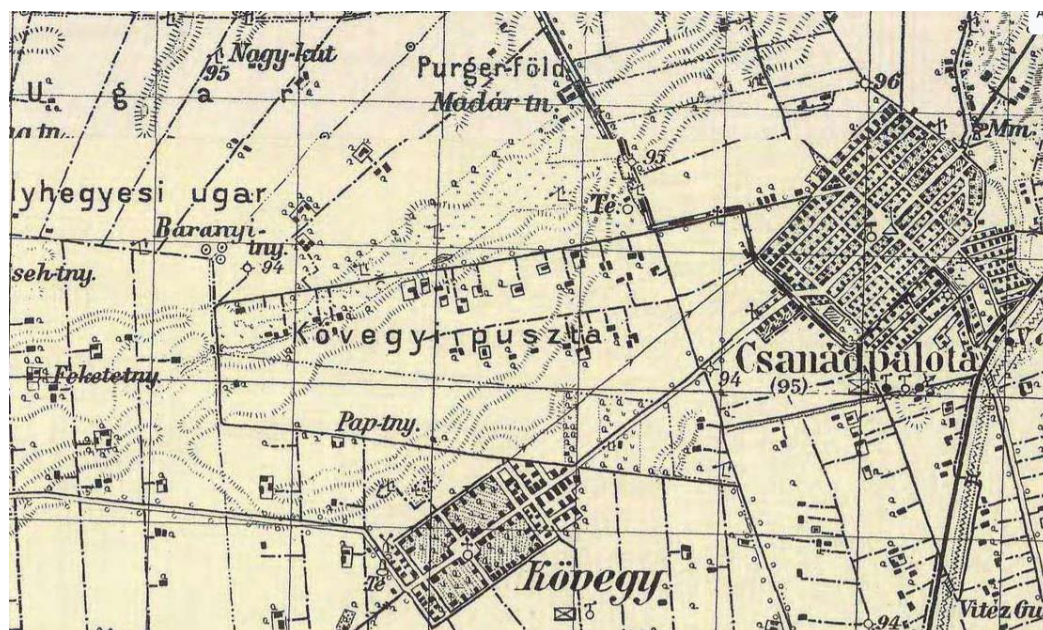
A kataszteri felmérés 1880-ban történt, az Arcanum térképi adatbázisába feltöltött „Habsburg Birodalom – Kataszteri térképek (XIX. század)” felvételi előrajzok tartalmában piros színnel vezetett változásként felosztásra került a „Kövegyi kincstári pusztá”, megjelenik egy közbenső dűlőút, mely az 1960-as évekig létezett, valamint megjelentek a táblában a tanyák.



2. ábra: A csanádpalotai mintaterület az 1880-as kataszteri felmérésen

Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/?bbox=2298595.4585094526%2C5817666.722434628%2C2307686.687561121%2C5821087.27945039&map-list=1&layers=3%2C4>

Az Arcanum térképi adatbázisában szerepel „Magyarország Katonai Felmérése (1941)” topográfiai térképsorozata is, melyen „Kövegyi pusztá” területéhez immár 25 tanya tartozik.



3. ábra: A csanádpalotai mintaterület az 1941-es katonai felmérésen

Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/hungary1941/?bbox=2298595.4585094526%2C5817666.722434628%2C2307686.687561121%2C5821087.27945039&map-list=1&layers=29>

Tovább vizsgálva az Arcanum térképi adatbázisát, fellelhető az első hozzáférhető műholdfelvétel-sorozat a „Magyarország az 1960-as években, a CORONA kéműhold felvételein” rétege (kb. 1965. évi felvételekből), melyben még a tagosítás előtti állapotokat láthatjuk, kisparcellás művelést és mintegy 17 tanyát, illetve tanyafoltot.



4. ábra: A csanádpalotai mintaterület a CORONA kéműhold 1965-ös felvételén

Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/corona-hungary/?bbox=2298595.4585094526%2C5817666.722434628%2C2307686.687561121%2C5821087.27945039&map-list=1&layers=173>

A Lechner Nonprofit Kft. légifilm-tárában található felvételek egy része (kb. 207.000 szkennelt légi felvétel) érhető el online a Fentrol.hu portálon. Ezek közül a 1966-0638-6821 képszámú (1966.06.23, RC8, LI-2, HA-LIV) kamerafelvételen találjuk a mintaterületet. Azonosítható a belső dűlőúthálózat és 15 tanya. A tábla domináns területrészen egybefüggő művelés látható, csak az északkeleti részen lévő tanyák körül látható kisparcellás művelés.



5. ábra: A csanádpalotai mintaterület z 1966-évi légi felvételezésen

Forrás

<https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/250111?r=1&c=2302169.1954265:5817568.485580999:7>

Csanádpalota külterületének új felmérése 1:4000 méretarányban, a 40837/1973 MÉM OFTH. (F.1) szabályzat szerint, sztereofotogrammetriai eljárással készült 1977 évben. A Fentrol.hu portálon az 1976-0076 filmszámhoz (1976.05.10, RC-5, 2850 m repülési magasság) tartozó képek feltöltése hiányos, az érintett területre eső kép nincs feltöltve. Azonban rendelkezésre áll az alumíniumlapra kasírozott fotótérkép (11. szelvény), melyen már csak 6 tanya található, és megszűnt a legtöbb belső dűlőút, a táblában egybefüggő művelés látható, csak egy keresztező dűlőút szakítja meg. A helyrajzi számozás szabályai szerint 06/1 tábla, 07 út és 08/1 tábla alakult ki a tanyák alátöréseivel. Papírnyomat készítése 1978-ban, az ingatlan-nyilvántartás szerkesztése 1979-ben történt helyszíneléssel és a változásokkal történt kiegészítéssel. 1990-re a 06/1 helyrajzi számra összevont táblában (07 és 08/1 beolvasztása és 4 tanya megszüntetése) csak 2 tanya maradt.



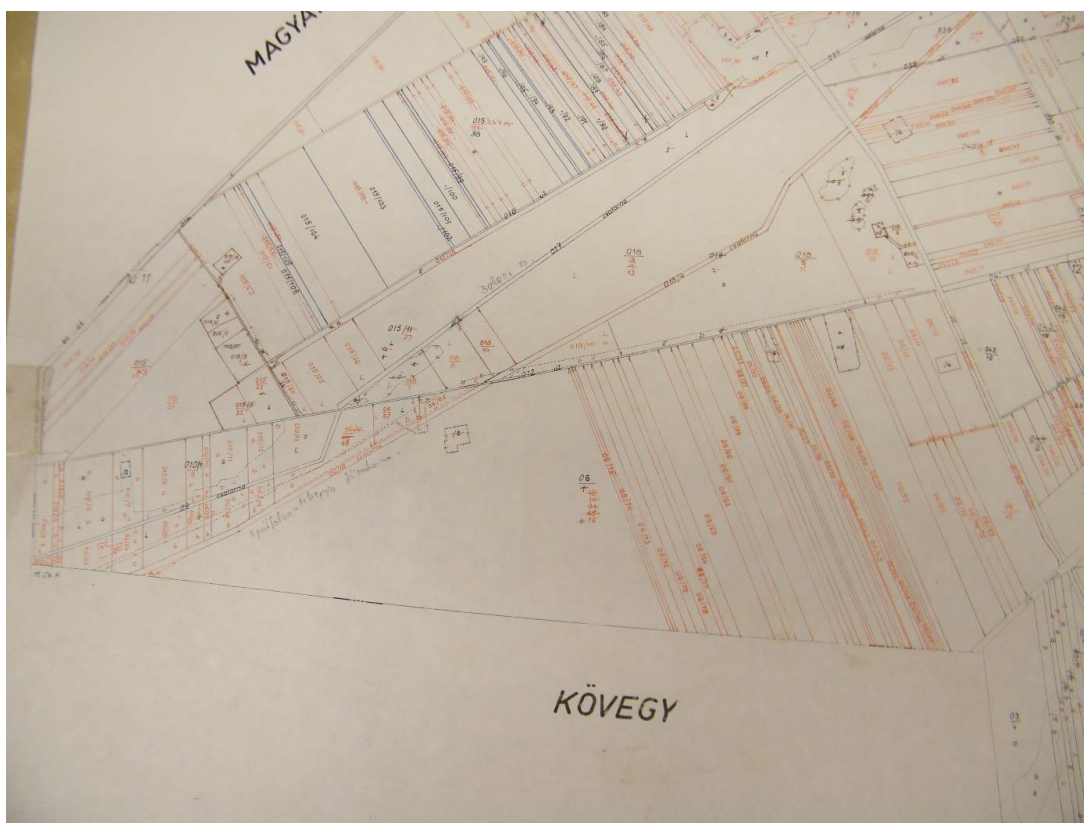
6. ábra: A csanádpalotai mintaterület az 1977-es ortofotón

*Forrás: Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály  
4. Makó, saját fénykép*

A mintaterület megelőző földmérési munkarészei, Csanádpalota 06-os helyrajzi számú (C1) tömb időközi változásai, a megosztási eljárásban érintett helyrajzi szám kialakulása:

1. Művelési ág változási vázrajz a 06/1 hrsz. alrészletei között (szántó – gye), készítő: AGROBER Szegedi Iroda, 14-16/1991 munkaszám.
2. Megosztási vázrajz a 06/1 hrsz.-ból 06/9–06/16 hrsz.-ok kialakítása – részarány kimérés még 14/0-s különlapi számú földrészletből, Körzeti Földhivatal Makó munkája, E-11/1991 nyilvántartási szám.
3. Kisajátítás – Belezi-csatorna (Apátfalva–Mezőhegyes öntözőrendszer) 06/16 hrsz. megosztása 06/17–06/19 hrsz. földrészletekre Tisza-Marosszögi Vízgazdálkodási társulat munkája, E-7/1995 előzetes nyilvántartási szám, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés: 35269/1995 „Szabadság Szövetkezet”.

4. Részaránykimérés C-1 tábla 06/17 hrsz. kiosztása 06/20–06/30 hrsz.-okra, valamint a 06/19 hrsz. kiosztása 06/31–06/56 hrsz.-okra. PGTV Szegedi Felmérési Osztálymunkája, E-08/1995 előzetes nyilvántartási szám. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés: 36340/1995. Kialakult 37 új földrészlet, a 06/30 és a 06/31 helyrajzi számú földrészletbe bejegyzésre került 6, illetve 68 fő részaránytulajdonos – nevesített osztatlan közös részaránytulajdon keletkezése.
5. Részaránykimérés, megosztási vázrajz C-1 tábla 06/30 hrsz. kiosztása 06/66–06/68 hrsz.-okra, valamint a 06/31 hrsz. kiosztása 06/57–06/56 hrsz.-re. Medvegy Sándor magánföldmérő E-4/1998 előzetes nyilvántartási számon. Bejegyzés: 41382/1998, kialakult 11 új földrészlet, a visszamaradó 06/65 hrsz.-ú földrészletbe visszajegyzésre került 60 fő.
6. Megosztási vázrajz az E-8/1995 munkában kialakított 06/54 hrsz.-ból a 06/69–06/71 hrsz. kialakítása – tulajdonközösség megszüntetése Tóth Imre magánföldmérő által E-5/1998 előzetes nyilvántartási számon.
7. Részarány további kimérése, megosztási vázrajz a 06/65 hrsz. kiosztása 06/72–06/79 hrsz.-re Medvegy Sándor magánföldmérő által E-11/1998 előzetes nyilvántartási számon. Bejegyzés: 41382/1998, kialakult 10 új földrészlet, a visszamaradó 06/76 hrsz.-ú földrészletbe visszajegyzésre került 42 fő.
8. Változási vázrajz az E-11/1991 munkában kialakított 06/10 hrsz.-ból a 06/80–06/81 hrsz. kialakítása – tulajdonközösség megszüntetése Tóth Imre magánföldmérő által E-16/2005 előzetes nyilvántartási számon.
9. Változási vázrajz az E-8/1995 munkában kialakított 06/70 hrsz.-ból a 06/82–06/83 hrsz. kialakítása – tulajdonközösség megszüntetése Nagy Erzsébet magánföldmérő által E-1/2006 előzetes nyilvántartási számon.



7. ábra: A 2007-ben forgalomból kivont 1:10.000 méretarányú Csanádpalota külterületi analóg kataszteri átnézeti térképe.

*Forrás: Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4. Makó, saját fénykép*

#### Mellékletek:

1. melléklet: 1\_CSP\_06\_1\_művelési ág változás\_14-16\_1991.jpg
2. melléklet: 1\_CSP\_06\_1\_művelési ág\_v\_vált\_jegyzék.jpg
3. melléklet: 2\_CSP\_06\_1\_r\_a\_kiosztás\_E\_11\_1991.jpg
4. melléklet: 3\_CSP\_06\_16\_csatorna\_megvalósulás\_E\_7\_1995.jpg
5. melléklet: 4\_CSP\_06\_19\_részarány\_kiosztás\_E\_8\_1995.jpg,
6. melléklet: 4\_CSP\_06\_19\_területkimutatás\_1.jpg,
7. melléklet: 4\_CSP\_06\_19\_területkimutatás\_2.jpg,
8. melléklet: 5\_CSP\_06\_31\_részarány\_kiosztás\_E\_4\_1998.jpg
9. melléklet: 6\_CSP\_06\_54\_tulajdonközösség\_megszüntetés\_E\_5\_1998.jpg
10. melléklet: 7\_CSP\_06\_65\_részarány\_kiosztás\_E\_11\_1998.jpg
11. melléklet: 8\_CSP\_06\_10\_tulajdonközösség\_megszüntetés\_E\_16\_2005.jpg
12. melléklet: 9\_CSP\_06\_70\_tul\_köz\_megszüntetés\_E\_01\_2006.jpg

## 5.2. Csanádpalota külterület 06/76 helyrajzi szám megosztása:

A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény és A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 63/2005 (IV.8) kormányrendelet együttesen szabályozta a részaránykiadást, majd későbbiekben az így kialakult osztatlan tulajdonban lévő földrészek megosztását.

1993. évi II. törvény 5/A §-a lehetőséget biztosított a földkiadás során osztatlan közös tulajdonba került tulajdonosoknak arra, hogy kérelmet adjanak be az önálló ingatlanná alakításról az eljárás díjának megelőlegezésével.

A Csanádpalota 06/76 helyrajzi számú, osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet megosztására 7 kérelem érkezett a makói fölhivatalhoz:

- 2002. február 27-én T. L. J. a 34001/2002 ügyiratszámom nyújtott be kérelmet, amit a földhivatal 2006. október 4-én elutasított, mivel a kérelmező tulajdonjoga megszűnt (elutasított kérelem).
- 2002. február 27-én V. J. a 33974/2002 ügyiratszámom 12332/198473 tulajdoni arányra (élő kérelem).
- 2002. február 21-én M. I. a 33115/2002 ügyiratszámom 1617/198473 tulajdoni arányra (élő kérelem).
- 2002. február 26-án K. I. a 33658/2002 ügyiratszámom 3114/198473 tulajdoni arányra (élő kérelem)
- 2002. február 26-án S. J.-né K. M. a 33617/2002 ügyiratszámom 8237/198373 tulajdoni arányra (élő kérelem)
- 2002. február 26-án Cs. J. és Cs. J.-né K. E. a 33679/2002 ügyiratszámom 31147/198473 és 3503/198473 tulajdoni arányra (öröklés)
- 2002. február 22-én Sz. G.-né Cs. M. a 33084/2002 ügyiratszámom 6768/198473 tulajdoni arányra (öröklés)

A 6 élő kérelem egyesítése 63/2005. (IV.8) korm rendelet 1. § (1) alapján 2006. február 20-án a 8007/2006 ügyiratszámom megtörtént meg.

13. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_tul\_lap\_megosztás\_előtt.pdf,

14. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_Kérelem\_elutasítás\_34001\_2002.pdf,

15. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_Kérelem\_33115\_2002.pdf

A 63/2005 (IV.8) kormányrendelet 3.§ és 4.§-a részletezte a megosztás előkészítését és az eljárás lefolytatásának menetét. A munkát a földhivatalnak külső szolgáltató bevonása nélkül végzendő belső munkaként kellett végrehajtania. A megosztási eljárás főbb munkafolyamatait az alábbiakban határozták meg:

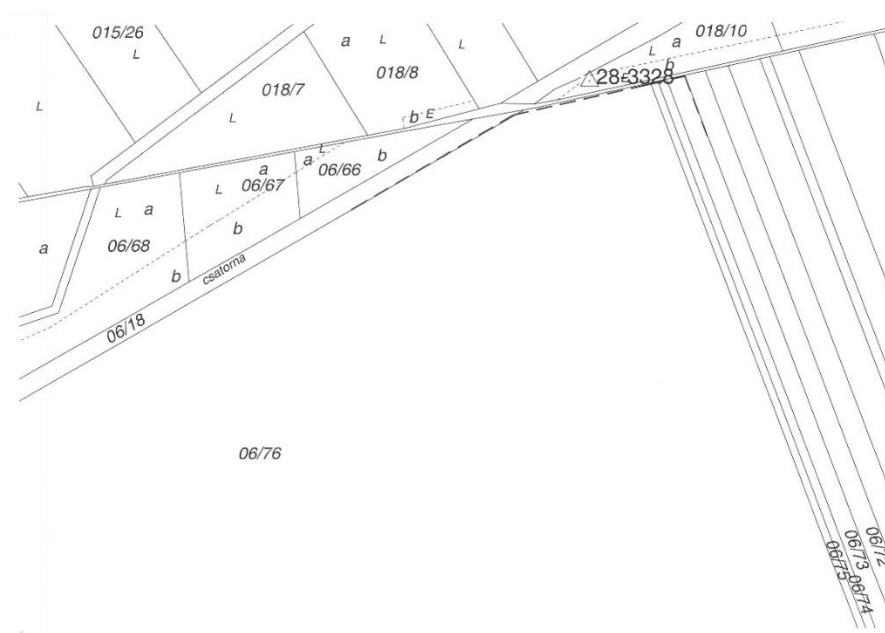
1. A helyszínelést és keretmérést megelőzően az erdőről és az erdők védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény hatálya alá tartozó erdők azonosítása, valamint a földminősítés szabályairól szóló 105/1999. (XII. 22.) FVM-rendelet alapján kellett előkészíteni.
2. A megosztás előkészítése az előkészítés utáni keretmérésből és mezőgazdasági helyszínelésből állt. A helyszíni használat bemérése mellett az esetleges ingatlan-nyilvántartási, térképi és természetbeni állapot eltérését is dokumentálni kellett. Ha az eltérés térképezési vagy területszámítási hibából adódott, azt az ingatlan-nyilvántartásban átvezették. Művelési ág változásokat viszont csak a megosztási eljárás után lehetett átvezetni, hogy az értékarányos osztás ne okozzon problémát, ne legyen se AK-többlet és -hiány.
3. A növény- és talajvédelmi hatóság szakkérdésben történő bevonásával készült ez az osztásirány-határozat, az új földrészeket megközelítését biztosítani kell esetlegesen új út kialakításával önálló földrészleten.
4. A kérelmezők az osztásirány-határozat ismeretében a földhivatal által szervezett tárgyaláson egyezséget köthettek, ha nem sikerült egyezséget kötni a kiosztásról, akkor sorsolás döntött a kiosztás sorrendjéről.
5. Az egyezségi vagy sorsolási jegyzőkönyv, valamint az osztásirány-határozat alapján készített megosztási vázrajzot a földhivatal hivatalból vezette át az ingatlan-nyilvántartásban.

Az eljárás lezárásaként a kialakult földrészeket a hivatal bemutatás során kitűzte. A kitűzésről jegyzőkönyvet kellett felvenni, bizonyítva a megosztási eljárás lezárását.

A Csanádpalota külterület 06/76 helyrajzi szám megosztása a kérelmek összesítése után a 8007/2006 ügyben indult meg.

2005. június 7-én zajlott le a keretmérés és mezőgazdasági helyszínelés végrehajtása. A mérési jegyzőkönyv tanúsága szerint külponton, poláris részletmérést végeztek mérőállomással. A külpont és részletpontok számítása Geoprofi szoftverrel történt. A

térképi állapotban és a használatban minimális eltérés mutatkozott a 06/18 helyrajzi számú csatornával határos részen. Művelési ág eltérés nem volt, erdőleválasztásra nem volt szükség (termelőszövetkezeti bejegyzett földhasználat miatt a terület karban volt tartva).



8. ábra: A Csanádpalota külterület 06/76 helyrajzi számú földrészlet keretmérése során tapasztalt eltérések.

16. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_keretmérés\_és\_számítása.pdf

2006. április 3-án felhívás került kiküldésre 8007/2006 ügyiratszámom a tulajdoni lap III. oldalára feljegyzett jogosultaknak, hogy a 12/F §. (9) bekezdés alapján nyilatkozzanak a megosztás során a bejegyzett jogok továbbvezetéséről, a jogokat hozzájárulás nélkül is továbbvezették az ingatlan-nyilvántartásba.

17. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_ szakhatóságok jogosultak megkeresése hozzájárulása.pdf

2006. február 20-án a Makói Körzeti Földhivatal a 8007/2006 iktatószámú határozatában vonta be a megosztási eljárásba a Csongrád Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálatot. A határozatban ajánlást tettek az osztásirányra, amit a szakhatóság, ha az abban foglaltakkal egyetértett, aláírásával ellátta, és válaszával együtt visszaküldte a Földhivatalnak.



9. ábra: 8007/2006 ügyiratszámú osztásirány-határozat térképi melléklete

18. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_osztásirány\_határozat.pdf

2006. március 1-jén a 10691/1-06TV/2005 számon a Csongrád Megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat, mint szakhatóság, szakhatósági hozzájárulást adott a 06/75 helyrajzi számú földrészlet megosztásához a megosztás kiindulási helyének és a megosztás irányának meghatározásával, a 8007/2006 határozattal egyetértésben:

*„Megosztás kiindulási helye és iránya: a 65/75 hrsz.-ú földrészlettől, annak határával párhuzamosan. Amennyiben az osztandó AK. mennyiség eléri a 06/18 hrsz.-ú csatornát úgy, hogy a 012 hrsz.-ú útról nem lehetséges a megközelítés, úgy a csatorna mellé út kialakításra kerül.”*

19. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_ szakhatóságok jogosultak megkeresése hozzájárulása.pdf

A Földhivatal a „Megosztás kiindulási pontja és iránya” határozatot az érdekelteken kívül a Csanádpalotai Közös Önkormányzatnak is megküldte, hogy az önkormányzat hirdetőtáblájára 15 napra kifüggesse. A 15 nap után az osztásirány-határozat jogerőre emelkedett.

20. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_osztásirány\_határozat.pdf

2006. április 3-án küldte meg az értesítőt 8 megosztásban érintett tulajdonosnak (az eredeti kérelmezők és az esetleges jogutódok) a Makó Körzeti Földhivatalban 2006. 05. 08. 9.30 órakor tartandó egyeztetési vagy sorsolási tárgyalásról.

21. melléklet :10\_CSP\_06\_76\_sorsolási\_értesítés.pdf,

A 2006. május 8-án megtartott földhivatali tárgyaláson egyezség nem született, mivel nem jelent meg minden kérelmező, így sorsolással döntöttek a kiosztás sorrendjéről. A tárgyaláson készült sorsolási jegyzőkönyv, a kérelmezők listája, a kiosztási sorrend, a hitelesítések együtt kerültek az ingatlan-nyilvántartásnak átadásra. 35699/2006.05.16 ingatlan-nyilvántartási számon került széljegyzésre. A széljegyzés után a földmérési munkarészek elkészüléséig nem történhetett változás a tulajdoni lapon. A sorsoláskor még nem állt rendelkezésre a megosztási változási vázrajz, a kérelmezők csak az osztásirány-határozatban foglaltak alapján tudhatták a kialakuló helyrajzi szám nagyságát és megközelítő helyzetét.

A Csanádpalota külterület 06/76 helyrajzi számú, 68 ha 3.790 m<sup>2</sup> területű 1984.73 AK értékű földrészlet kérelmezői kiosztási sorrendjében, a kiosztásra szánt tulajdoni arányokkal és a kialakuló helyrajziszám-alátörésekkel:

1. M. I. 1617/198473 tulajdoni hányada a 06/85 helyrajz számra.
2. V. J. 12332/198473 tulajdoni hányada a 06/86 helyrajzi számra.
3. K. I. 3114/198473 tulajdoni hányada a 06/87 helyrajzi számra.
4. Cs. L. 15573/198473 tulajdoni hányada a 06/88 helyrajzi számra.
5. S. J.-né 23815/198473 tulajdoni hányada a 06/89 helyrajzi számra.
6. Cs. A. 15574/198473 tulajdoni hányada a 06/90 helyrajzi számra.
7. Cs. J.-né 3503/198473 tulajdoni hányada a 06/91 helyrajzi számra.
8. Kiskorú Sz. L. 6768/198473 tulajdoni hányada a 06/92 helyrajzi számra.

22. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_sorsolási\_jegyzőkönyv.pdf

23. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_kiosztási\_adatsor.jpg

2006. szeptember 13-a 2-225/2006 iktatószámom kiadott földmérési adatszolgáltatás, az osztásirány-határozat és a sorsolási jegyzőkönyv alapján készítette el a 06/76

helyrajzi szám megosztáshoz a Szegedi Körzeti Földhivatal a 1506/2006 munkaszámú változási vázrajzot és a műszaki munkarészeket. Az elkészült munkarészeket 2006. 09. 19-én az E-11/2006.09.19 előzetes nyilvántartási számon záradékolta a Makó Körzeti Földhivatal.

A megosztási vázrajzon látszik, hogy a kérelmezőknek kiosztott helyrajzi számok mind a szántó 3 alrészletből lettek kimérve, és hogy a 06/18 helyrajzi számú csatornával párhuzamosan bejáró út (06/84) lett kialakítva, hogy biztosított legyen a kialakuló helyrajzi számokhoz való eljutás.

Szegedi Körzeti Földhivatal

A munkavégző neve

Csanádpalota

Község, város

Külterület

Munkaszám: 1506/2006.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 06/76 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:4000

Szelvényszám:

(11)

E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi a ..... sz. vázrajz(ok) átvezetése.

E vázrajz érvényteleníti a ..... sz. alatt záradékolt vázrajzot.

Földminősítési adatokkal egyező:

Hely 2006. SZEP 15.

Készítve 2006. SZEP 15.

aláírás

| Változás előtt |           |         |        |         |                |         | Változás után  |           |            |        |         |                |         |         |
|----------------|-----------|---------|--------|---------|----------------|---------|----------------|-----------|------------|--------|---------|----------------|---------|---------|
| Helyrajzi szám | Alrészlet |         | Min.o. | Terület |                | AK      | Helyrajzi szám | Alrészlet |            | Min.o. | Terület |                | AK      | Jegyzet |
|                | jel       | műv. ág |        | ha      | m <sup>2</sup> |         |                | jel       | műv. ág    |        | ha      | m <sup>2</sup> |         |         |
| 1              | 2         | 3       | 4      | 5       | 6              | 7       | 8              | 9         | 10         | 11     | 12      | 13             | 14      | 15      |
| 06/76          | -         | Sz      | 3      | 40      | 1955           | 1362.63 | 06/84          | -         | kivett, út | -      | 0       | 0476           | 0.00    |         |
|                | -         | Sz      | 4      | 17      | 8959           | 434.87  | 06/85          | -         | Sz         | 3      | 0       | 4770           | 16.17   |         |
|                | -         | Sz      | 5      | 10      | 2876           | 187.23  | 06/86          | -         | Sz         | 3      | 3       | 6375           | 123.31  |         |
|                |           |         |        |         |                |         | 06/87          | -         | Sz         | 3      | 0       | 9190           | 31.15   |         |
|                |           |         |        |         |                |         | 06/88          | -         | Sz         | 3      | 4       | 5935           | 155.72  |         |
|                |           |         |        |         |                |         | 06/89          | -         | Sz         | 3      | 7       | 0166           | 237.86  |         |
|                |           |         |        |         |                |         | 06/90          | -         | Sz         | 3      | 4       | 5709           | 154.95  |         |
|                |           |         |        |         |                |         | 06/91          | -         | Sz         | 3      | 1       | 0282           | 34.86   |         |
|                |           |         |        |         |                |         | 06/92          | -         | Sz         | 3      | 1       | 9855           | 67.31   |         |
|                |           |         |        |         |                |         | 06/93          | -         | -          | -      | 44      | 1032           | 1161.78 |         |
|                |           |         |        |         |                |         |                | -         | Sz         | 3      | 15      | 9196           | 539.67  |         |
|                |           |         |        |         |                |         |                | -         | Sz         | 4      | 17      | 8959           | 434.87  | KMT     |
|                |           |         |        |         |                |         |                | -         | Sz         | 5      | 10      | 2877           | 187.24  |         |
| Összesen:      |           |         |        | 68      | 3790           | 1984.73 |                |           |            |        | 68      | 3790           | 1983.11 |         |

A megosztott földrészlet új határpontjai fakaróval vannak megjelölve.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A feltüntetett méretadatok a helyszíni állapotra vonatkoznak és  $\pm 0.3$  m pontossággal értendők.

Készítette: Szeged, 2006.09.05

Viczián Zoltán Készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.

Molnár István  
minőséget tanúsító földmérő  
ing.rend.min.sz.: 0522/1990

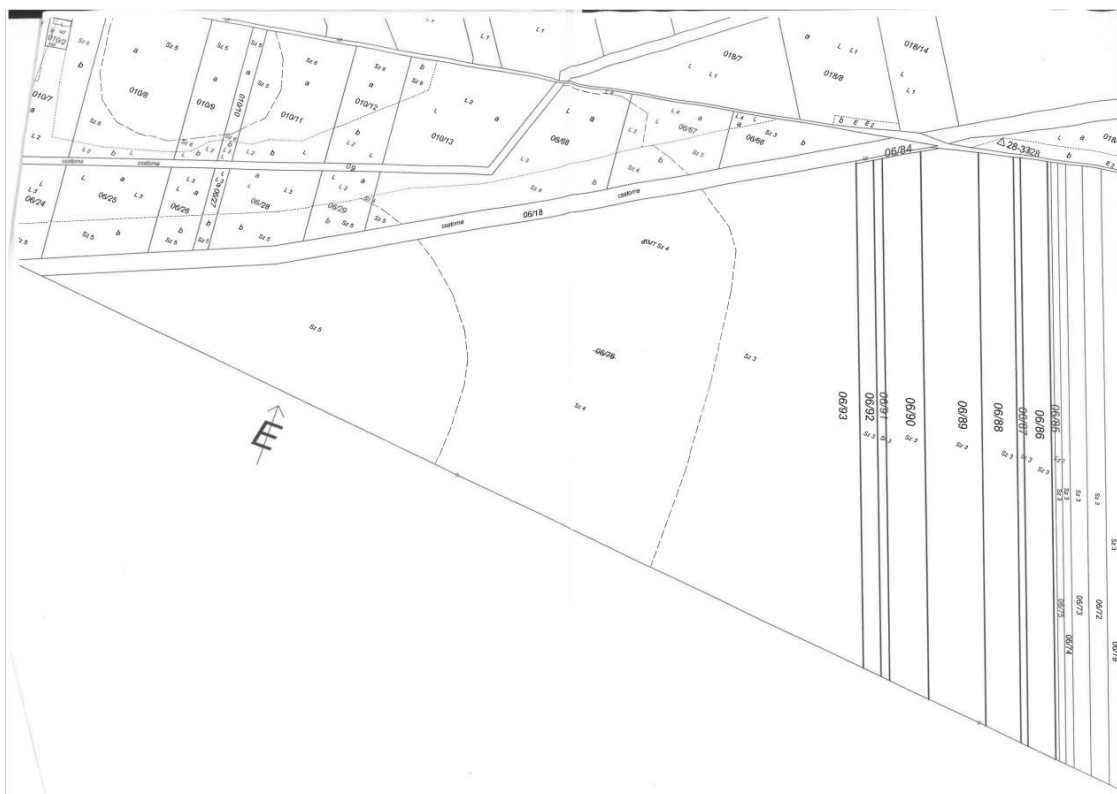
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Szeged, 2006. 2006. SZEP 19. nap

P.H.  
(Kör. Fh.)

ing.rend.min.sz.: 1603/99

2-225/06



10. és 11. ábra: A Csanádpalota E-11/2006 előzetes nyilvántartási számú, Csanádpalota külterület 06/76 helyrajzi számú földrészlet megosztási területkimutatása és vázrajza. A vázrajz nem tartalmazza az új tulajdonosokat és a tulajdoni hányadokat, csak a kialakítandó helyrajzi számokat.

24. melléklet: 10 CSP 06 76 kiosztás számítási dokumentáció.pdf,

25. melléklet: 10 CSP 06 76 OKTM Földhiv\_E\_11\_2006.jpg

2006. 09. 19-én került átadásra ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre a 35699/2006 ügyiratszámú ingatlan-nyilvántartási ügghöz csatolva az E-11/2006 változási vázrajz. Így a megosztási eljárás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges minden bejegyzés alapjául szolgáló okirat beérkezett. 2006. 10. 04-én készült el a 86 oldalas egyszerűsített határozat.

26. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_ Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés 35699/2006  
(86\_oldal).pdf

2006. szeptember 29-én kelt a megosztási eljárás során kialakult 10 új helyrajzi szám  
érdekeltjeinek tértivevényes értesítése a 2006. október 06. 10.00 órakor tartandó

bemutatásról. Az újonnan kialakult 10 helyrajzi számból 7 tulajdonos jelent meg. A megosztási eljárás befejeződött.

27. melléklet: 10\_CSP\_06\_76\_OKTM\_Földhiv\_bemutató\_jzknv.jpg

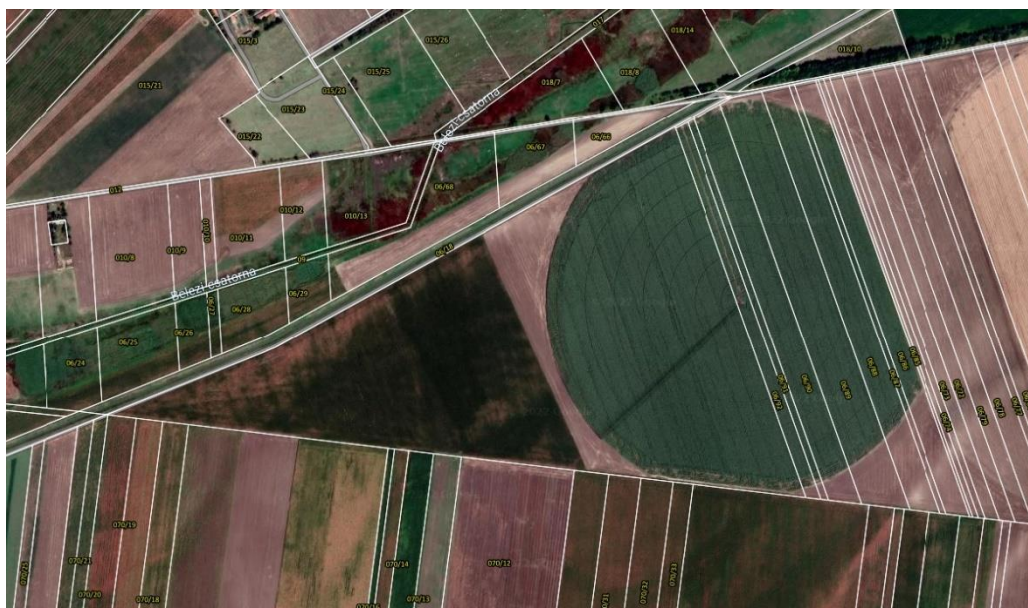
A tulajdonközösségben maradt 06/93 helyrajzi számú földrészlet esetében további megosztás az elmúlt 16 évben nem történt, ellenben 8 hagyatéki örökléssel és 9 tulajdonhányad-adásvétellel jelenleg a tulajdonosok száma 31 fő.



12. ábra: 28-332\_o\_2007 ortofotó szelvény (forrás: Lechner tudásközponttól által szolgáltatott alapadat)

28. melléklet: 28-332\_o\_2000\_1m.tif, 28-332.tif (2005-ben készült ortofotó), 28-332\_o\_2007.tif

Vizsgálva a mintaterületre rendelkezésre álló 2000., 2005. és 2007. évi lombos időszakban készített ortofotót, mindhárom képen csak a 2. sorszámon szereplő E11/1991 számú megosztás során kialakult földrészletek különülnek el a használatban, a további kiosztások által keletkezett földrészletek területe egy tömbként van művelve, melyen „körbenjáró” öntözőrendszereket működtetnek a bérlők.



13.ábra: A mintaterület kivágata a 2022. évi műholdképen a megosztás után, a <https://kincsekanapalatt.hu/kataszter/> honlapon, látszik a megosztás utáni fennálló változatlan használat.

## 6. FEJEZET – PÉLDA A NEMZETI KATASZTERI PROGRAM NONPROFIT KFT. (NKP) KÖZBESZERZÉSI ELJÁRÁSÁBAN, MEGYÉKEN BELÜL JÁRÁSI ÜTEMEZÉS SZERINTI MEGOSZTÁSI ELJÁRÁSRA

Az Ásotthalom külterület 0539/10 helyrajzi számú, osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet megosztása a 374/2014 (XII. 31.) korm. rendelet alapján (2019–2020 év)

Az Ásotthalom 0539/10 helyrajzi számú mintaterületre azért esett a választásom, mert a Mórahalmi Földhivatali Osztály illetékességi területén található, és mint ingatlan-nyilvántartási szakügyintéző és mint földmérési ügyintéző részt vettem a 2019–2021 közt zajló Osztatlan Közös Tulajdon Megszüntetése (OKTM) megosztási eljárásokban. A mintaterület relatíve kevés kiindulási tulajdonossal, több kérelmezővel rendelkezett, és megelőző művelési ág változási vázrajz készítésére is szükség volt.

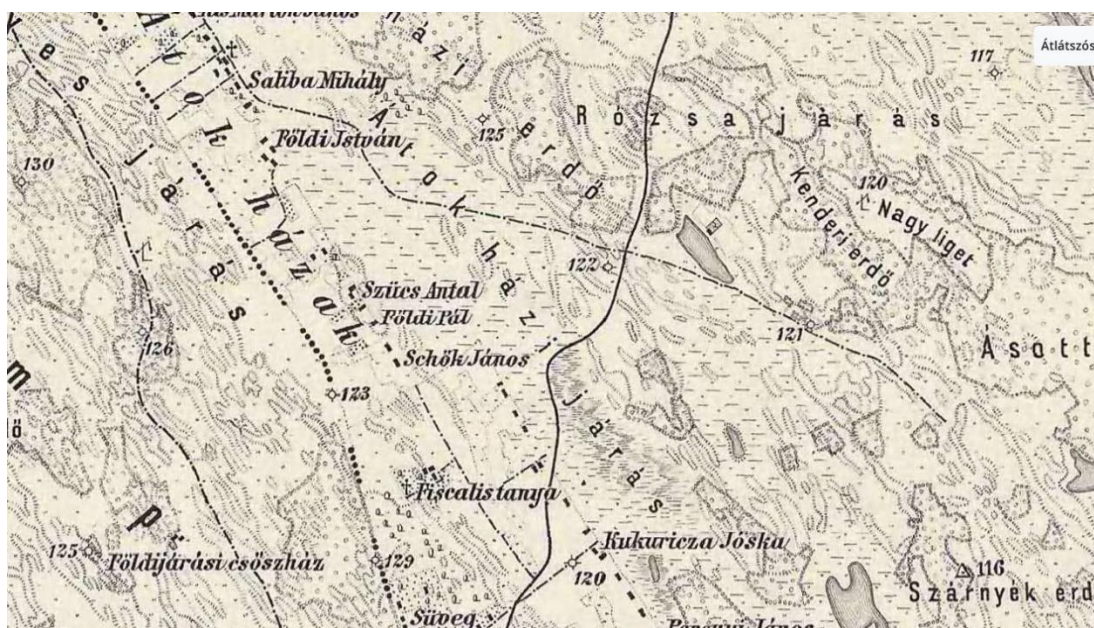
### **6.1. A mintaterület bemutatása, az Ásotthalom külterület 0539 tömb kialakulása:**

Ásotthalom Csongrád-Csanád megye délnyugati csücskében, Mórahalomtól nyugatra a jelenlegi magyar–szerb határon helyezkedik el. Talajai gyenge termőképességű homoktalajok. A 240 éves települést először az 1778-as szegedi határtérképen említik mint Szeged nyugati határa. Az 1840-es években alakult ki az Átokháza elnevezésű tanyasor. A környéket jellemzi az elnevezése is: „Átokháza, másképp Szatyorlak, hogy a szabadkaiaknak a szegedi határba való becsapásait (átlegeltetést) megakadályozza a város, e futóhomokot kiosztotta tanyaföldnek, s mivel az több évig nem termett semmit, azért nevezték el az ott lakók Átokházának” és „Beszélük [...], hogy valaha ottan tanyaverések történtek, de amely nép csak odament lakni, mind elpusztult vagyonában, egészségében, életében, így maradt volna azután a pusztaság, s akkor kapta aztán a nevét az átokról, mely rajta fekszik.”

A tanyásodás Szeged város határának 1852 utáni bérbeadásával indult meg, valamint az 1879. évi árvíz utáni kivándorlás alatt gyorsult fel. Az átokházi kapitányság 1914-ben 815 tanyát és 4.736 lelket számolt össze.

A trianoni békediktátum a település déli harmadát, valamint a szomszédos Királyhalmot a Szerb–Horvát–Szlovén Királysághoz csatolta. 1950. október 27-én Ásotthalom néven önálló községet alakítottak ki a benépesülő tanyaközpontból. Ásotthalom határai az utóbbi 70 évben nem változtak. [4]

Az Arcanum adatbázisában a mintaterület a „Habsburg Birodalom (1869–1887) – Harmadik Katonai Felmérés (1:25000)” térképen az „Átok házak” dűlőút menti tanyasortól keletre mint Átokházi járás földrajzi név azonosítható. Már a környezet is a nagyon gyenge termőértékű talajokra utal. A környéken a homokos talaj miatt alacsony volt a népsűrűség, még nem alakult ki sűrű dűlőúthálózat, egy észak–dél irányú markánsabb dűlő töri meg a homokbuckákkal, mocsaras területekkel és ligetes erdőfoltokkal tagolt területet.



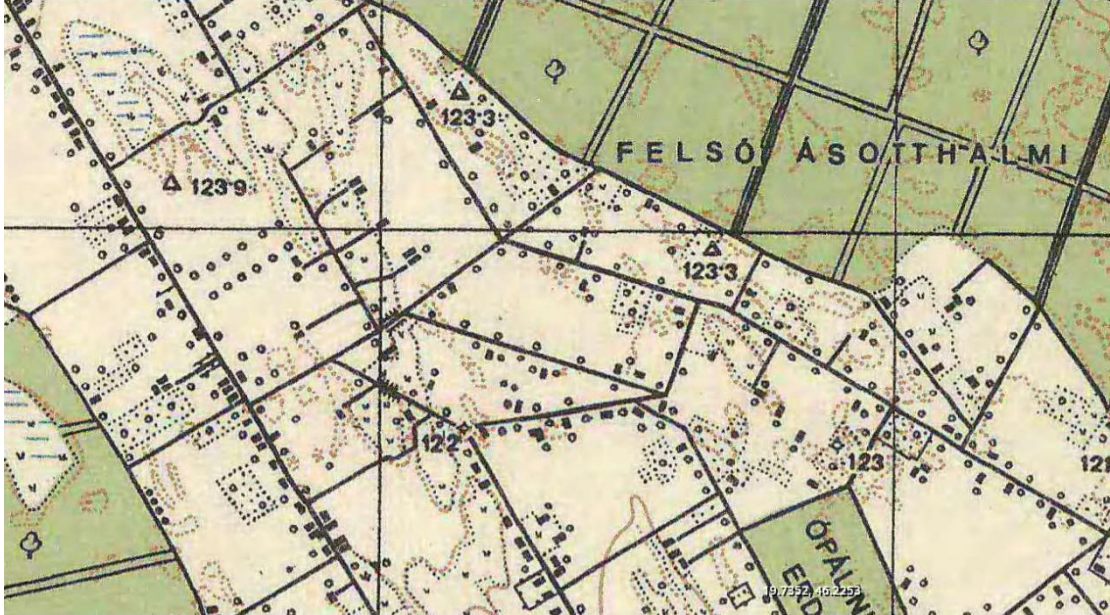
14. ábra: az ásotthalmi mintaterület a Harmadik Katonai Felmérésen

Forrás:

<https://maps.arcanum.com/hu/map/thirdsurvey75000/?bbox=2185369.7699344032%2C5811753.799622774%2C2203552.2280377396%2C5818594.913654298&map-list=1&layers=43>

„Magyarország Katonai Felmérése (1941)” térképsora szintén az Arcanum térképi adatbázisban érhető el. Itt már látszik a kialakult tömb, a dűlőutak melletti fasorok és a

tömbön belül 1-2 tanya azonosítható. Látszik a mintaterület szántó művelési ága és a környező, élesen elkülönülő erdők. A tanyásodás erőteljes a dűlőutak mentén.



15. ábra: Az ásotthalmi mintaterület az 1941-es katonai felmérésen

Forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/hungary1941/?bbox=2189345.4418674153%2C5814482.108893218%2C2198436.6709190835%2C5817902.66590898&map-list=1&layers=29>

Az 1961. május 18-án készült 1961-0813-9512 képszámú, RC-5, 3000 méter, fekete-fehér légi fotón már részletesen látszanak az észak–déli irányú maszek művelési csíkok, 6-7 tanyaival, tanya környéki fás folttal.



16. ábra: Az ásotthalmi mintaterület 1961-ben

Forrás: <https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/89203?r=1&c=2193781.8824975:5815156.446913:8>

Az 1966. október 12-én készült, 1966-0735-3365 képszámú RC-5, 2800 méter, fekete-fehér ortofotón látszik a nagyüzemi szőlőtelepítés első üteme a tömb nyugati felén és a későbbi /11-es helyrajzi szám helyén frissen telepített gyümölcsös.



17. ábra: Az ásothalmi mintaterület az 1966-ban készített ortofotón

Forrás: <https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/68214?r=1&c=2193700.6571824998:5814979.697257:8>

Az 1969. május 16-án készült, 1969-0108-7698 képszámú RC-5, 2000 méter, fekete-fehér fényképen már a termelőszövetkezeti átalakulás befejezésével az egész tömbön belül azonos tónusban nagyüzemi szőlőtermesztés látszik, a /11 hrsz. helyén a megerősödött nagyüzemi gyümölcsös.



18. ábra: Az ásotthalmi mintaterület 1969-ben

Forrás: <https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/160977?r=2& s=1969-0108-7698& t=3& t2=& c=2193229.59:5815780.6850000005:7>

1973. június 26-i állapot szerint (1973-0121-6673 képszámú RC-8, 2230 méter, fekete-fehér) folytatódott a nagyüzemi szőlőtermesztés, de a /11 helyrajzi számon lévő gyümölcsös nagy részét kivágták, szántó művelés látható.



19. ábra: Az ásotthalmi mintaterület az 1973-as légi felvételezésen

Forrás:

<https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/220596?r=1& c=2193110.661614:5815595.9680550005:9>

#### A mintaterület megelőző földmérési munkarészei

1. Megosztási vázrajz az E-29/00 előzetes nyilvántartási számon az Ásotthalom külterület 0539/1 hrsz.-ból a 0539/10 és 0539/11 helyrajzi számok kialakítása, a Pentagram Földmérő Mérnöki Iroda magánföldmérő készítette 82/2000 munkaszámon, 2000. 10. 05-én záradékolva (Ásotthalom 110).
2. E-32/2012 előzetes nyilvántartási számon elektromos vezeték szolgálmi jog bejegyzés Pécsi Geodéziai és Térképészeti Kft. munkája, 2010/4800 munkaszámon, a „2643/Kdma-Roke 947/2010 nagyfeszültségű vezeték és védősávja.” 2010. 11. 24-én záradékolta a földhivatal.
3. Utolsó földmérési munka az E-14/2013 előzetes nyilvántartási számon szolgálmi jog bejegyzés Digicart Kft. munkája 112/2013. munkaszámon, 2013. 04. 18-án záradékolva.

Tehát a tömbön belül egy megosztási munka kivételével csak szolgálmi jogos (nem állami alapadat) munkák történtek, a művelési ágak időközi változásait a térképi adatbázis nem követte.

#### **6.2. Az Ásotthalom külterület 0539/10 helyrajzi számú, osztatlan közös tulajdonban álló földrészlet megosztása a 374/2014 (XII. 31.) korm. rendelet alapján**

A részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014 (XII. 31.) korm. rendelet (későbbiekben rendelet) 2012. június 1. határidővel lehetőséget biztosított az osztatlan közös tulajdonban lévő földrészletek tulajdonosainak, hogy az osztatlan közös tulajdonban lévő földterületükből önálló ingatlanokat alakítsanak ki.

Az Ásotthalom 0539/10 osztatlan közös tulajdonú földrészlet 35 darab ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa közül 2012. június végéig összesítve 7 tulajdonos adott be megosztási kérelmet. Ezen kérelmek között vannak az eredeti kérelmezők jogutódjai is (rendelet 1.§ (4)), akik nyilatkozatban a jogelőd korábbi megosztási kérelmét fenntartották.

- 2006. január 25-én K. I. 3125/95252 tulajdoni hányadra 8032/2006 ügyiratszámon.

- 2012. május 23-án Cs. A. 3336/190504 tulajdoni hányadra 8094/2012 ügyiratszámom.
- 2012. május 23-án F. J. (F. V.-né Sz. J. örököse) 1948/95252 tulajdoni hányadra 8100/2012 ügyiratszámom (későbbiekben póthagyatékkal szerez még).
- 2012. május 24-én B. O. 1239/95252 tulajdoni hányadra 8130/2012 ügyiratszámom.
- 2012. május 31-én S. I.-né 21272/190504 tulajdoni hányadra a 8378/2012 ügyiratszámom (30711/2015. örökléssel S. I. és S. J. jogutódok).
- 2012. június 1-jén H. J. 3949/190504 tulajdoni hányadra a 8429/2012 ügyiratszámom.
- 2012. június 8-án B. G. 3949/190504 tulajdoni hányadra a 8446/2012 ügyiratszámom (B. G. kérte, hogy 2012. június 1-jén beadott H. J. kérelmével együttesen kezeljék, mivel testvérek, és H. J. földje mellett kéri a saját területet kimérni).

29. melléklet: Kérelmek\_és\_0539\_10.zip (7 db kérelem pdf-ben szkennelve)

A 2012. június 1. előtt beérkezett közöstulajdon-megosztási kérelmek a 2012. október 8-án a TAKAROS rendszerben 8094-2/2012 ügyiratszámom összevonásra kerültek, mivel a megosztás egyben kezelendő, a kérelmező tulajdonosoknak a későbbiekben célszerű együttműködniük, és az eljárás földmérési munkáinak lezárásaként egy megosztási vázrajz készül.

Az eljárások összevonásáról szóló végzést a Hivatal minden érintettnek tértivevényes levélben megküldte.

30. melléklet: 8094\_2012\_osszevono vegzes.pdf

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárások Mórahalom járás területén ténylegesen 2019-ban indultak meg.

A külsős földmérési munkarészek (keretmérés, művelési ág változási vázrajz, megosztási vázrajz) elkészítésére kiírt pályázatot a Geodézia Kelet Zrt. (Székhely: H-4025 Debrecen. Hunyadi utca 2–4. I em.) Szegedi Kirendeltsége (6725 Szeged, Veres

Ács u. 16/B) végezte Kocsis Ildikó földmérő-földrendező mérnök műszaki irányítása mellett.

A jogi szolgáltató (egyezségi tárgyalások, sorsolások lefolytatása az okiratszerkesztés és földhivatal részére történt leadás) a budapesti illetőségű Dr. Tóth és Dr. Vutskits ügyvédi iroda (1023, Budapest, Árpád Fejedelem útja 46.) pályázati győztes volt.

**A megosztási eljárásban résztvevők összesítése után a megosztási eljárás folyamatát a Rendelet 2.§ (1) bekezdése alapján 7 fő pontban lehet összefoglalni:**

1. A természetbeni és térképi állapot összehasonlítása helyszíni szemlével (földhivatal végzi mezőgazdász és földmérő vésztételével), a keretmérés (külső földmérő cég végzi a földhivatali adatszolgáltatás alapján), valamint a keretmérés vizsgálata (földhivatali feladat).
2. Szükség esetén a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás (földhivatali feladat).
3. A helyszíni szemle alapján a művelési ágak rendezésére vonatkozó földminősítő eljárás lefolytatása (földhivatal) alapján a művelési ág változási vázrajz elkészítése (külső földmérő), valamint az ingatlan-nyilvántartásban a változás átvezetése soron kívül (földhivatalon belül ingatlan-nyilvántartás).
4. Az osztásirány-határozat elkészítése, megosztás kiindulási helyének és irányának meghatározása (földhivatal).
5. Az egyezségi tárgyalás lefolytatása, annak hiányában 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Foktftv.) 46. § (1) bekezdése szerinti sorsolás alapján a kiosztás sorrendjének megállapítására irányuló eljárás (jogi szolgáltató feladata).
6. Az egyezség vagy sorsolás eredménye, az osztásirány-határozat, valamint a földhivatali adatszolgáltatás alapján megosztási munkarészek elkészítése (külső földmérő cég), majd a soron kívüli vizsgálat és záradékolás (földhivatal).
7. Végül záradékolt megosztási vázrajz, valamint a bejegyzés alapjául szolgáló okirat alapján a földrészlet adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő soron kívüli átvezetésére irányuló eljárás (földhivatali feladat, ingatlan-nyilvántartási szakág).



20. ábra: Az Ásotthalom külterület. 0539/10 hrsz. megosztási eljárás megindulása előtti DATR (Dat Alapú Térképkészítő Rendszer) jogerős kivágata  
 Forrás: DATR kivágat az adatszolgáltatási aktához

| Település  | Helyrajzi száma | Alrészlet |            |                | Terület   |                | Kataszt. Jövedelem |           |
|------------|-----------------|-----------|------------|----------------|-----------|----------------|--------------------|-----------|
|            |                 | betű jel  | min. oszt. | művelési ág    | ha        | m <sup>2</sup> | Ak.                | fill.     |
| Ásotthalom | 0539/10         | a         | 3          | szőlő          | 11        | 7053           | 488                | 11        |
|            |                 | b         | 3          | szőlő          | 11        | 788            | 461                | 99        |
|            |                 | c         | 6          | szántó         | -         | 3028           | 2                  | 42        |
|            |                 | d         |            | kivett, sh. út | -         | 1910           | 0                  | 0         |
|            |                 |           |            |                | <b>23</b> | <b>2779</b>    | <b>952</b>         | <b>52</b> |

1. táblázat: Az Ásotthalom külterület 0539/10 hrsz. tulajdoni lapjának első oldali területkimutatása a megosztási eljárás megindulása előtt  
 Forrás: TAKAROS alapján

2019. november 6-án elindult előzetes földhivatali munka keretében lefolytatott 10524/2019 iktatószámú előzetes mezőgazdasági helyszínelés jegyzőkönyve megállapította, hogy a térképi és a természetbeni állapot között jelentős a művelési ág eltérés, ezenkívül megállapítást nyert, hogy a rendelet 9.§ 1) és 2) bekezdésében





22. ábra: A 2019. november 6-i 10524/2019 iktatószámú mezőgazdasági helyszínelés jegyzőkönyvének térképi melléklete. A változásokkal kiegészített térképkivágatot az adatszolgáltatás mellékleteként csatolták a művelési ág változási vázrajz elkészítéséhez.

2019. december 17-én a keretmérés elvégzéséhez szükséges adatszolgáltatás megtörtént, 2-971/2019 földmérési adatszolgáltatás tartalmazta egész Ásotthalom vonatkozásában a megosztási eljárásban érintett földterületeket és környezetüket, a Takaros rendszer által generált földkönyvet, valamint az érintett helyrajzi számokra bejegyzett szolgálmatok előzetes nyilvántartási szám szerint, és a földmérési adatokon felül a mezőgazdasági helyszínelések jegyzőkönyveit és a bejegyzett földhasználatokat.

32. melléklet: 2\_971\_2019.zip

2020. február 19-én került benyújtásra a 2-971/2019 iktatószámú adatszolgáltatás és mellékletei alapján készült 3\_024 munkaszámú keretmérés vizsgálati kérelme és a 6 leadandó munkarész (koordinátajegyzék, ellenőrző területszámítás, mérési és kitűzési vázlat, mérési jegyzőkönyvek, terepi vázlat és műszaki leírás).

33. melléklet: As\_0539\_10\_keretmérés.zip



A keretmérési munkarészek vizsgálatából kiderült, hogy a művelési ág változási vázrajznak tartalmaznia kell az új alrészleteket, és a községi területi gyűjtő (Ásotthalom külterület 099999 fiktív hrsz.) bevonásával a területi eltérést rendezni kell.

2020. március 17-én került iktatásra a rendelet 4. § f) pontja alapján a 8094/2012 ügyiratban a művelési ág változási munkarész elkészítési kérelme. A művelési ág változási vázrajz elkészítéséhez 2020. március 17-én 2-384/2020 földmérési adatszolgáltatás a földkönyvvel, valamint a 10524/2019 iktatószámú mezőgazdasági helyszínelési jegyzőkönyv és térképszelvény került megküldésre a földmérőnek.

34. melléklet: 8094\_2012\_muvelési\_ag\_rajz\_elkeszitesi\_felkérés.pdf

2020. április 6-án került benyújtásra a 2-384/2020 adatszolgáltatás és mellékletei alapján elkészített 3\_024 munkaszámú, Ásotthalom E-12/2020 előzetes nyilvántartási számú, 650080/2020 ügyiratszámú művelési ág változási vázrajz vizsgálati és záradékolási kérelme.

35. melléklet: 650080\_2022\_E\_12\_2020\_o\_muvag.zip

Munkaszám: 3\_024

A munkavégző neve: GEODÉZIA Kelet Zrt.

Ásotthalom

Község, város

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2\_384\_2020

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0539/10 helyrajzi számú földrészlet művelési ág változásáról

Méretarány: 1:4000

..... számú melléklet a  
 650080 2020. APR 06.  
 ..... iktatószámú irathoz  
 ..... számú melléklet a  
 2020 MÁJ 26.  
 166244 ..... iktatószámú irathoz

| Változás előtti állapot |           |            |         |         |        | Változás utáni állapot |        |          |    |                          |        |        |    | Megjegyzés |
|-------------------------|-----------|------------|---------|---------|--------|------------------------|--------|----------|----|--------------------------|--------|--------|----|------------|
| Hrsz                    | Alrészlet |            | Terület | AK      | Hrsz   | Alrészlet              |        | Terület  | AK | Szolgalmi és egyéb jogok |        |        |    |            |
|                         | jel       | műv. ág    |         |         |        | Műn.o.                 | ha. m² |          |    |                          |        |        |    |            |
|                         |           |            |         |         |        |                        |        |          |    |                          |        |        |    |            |
| 1                       | 2         | 3          | 4       | 5       | 6      | 7                      | 8      | 9        | 10 | 11                       | 12     | 13     | 14 |            |
| 0539/10                 |           |            |         | 23.2779 | 952.52 | 0539/10                |        |          |    | 23.2364                  | 178.71 | 179.86 |    |            |
|                         | a         | Szőlő      | 3       | 11.7053 | 488.11 |                        | a      | Legelő   | 3  | 0.9634                   | 7.32   |        |    |            |
|                         | b         | Szőlő      | 3       | 11.0788 | 461.99 |                        | b      | kv.út    |    | 0.1677                   | -      |        |    |            |
|                         | c         | Szántó     | 6       | 0.3028  | 2.42   |                        | c      | Szántó   |    | 15.6518                  | 125.69 |        |    |            |
|                         | d         | kv. sh. út |         | 0.1910  | -      |                        |        |          | 5  | 0.1122                   | 1.37   |        |    |            |
|                         |           |            |         |         |        |                        |        |          | 6  | 15.5396                  | 124.32 |        |    |            |
|                         |           |            |         |         |        |                        | d      | Legelő   | 3  | 6.0126                   | 45.70  |        |    |            |
|                         |           |            |         |         |        |                        | f      | Fás.ter. | 3  | 0.4409                   | 1.15   |        |    |            |
| Községi                 |           | gyűjtő:    |         | - 573   |        |                        |        | - 573    |    | 10.0415                  | -      | - 458  |    |            |
| Összesen:               |           |            |         | 23.2779 | 952.52 |                        |        |          |    | 23.2779                  | 178.71 | 179.86 |    |            |

A változás akarataknak megfelelően történt:

Szeged, 2020.04.01.

Készítő: Kocsis Ildikó

földmérő

Földmérő ig. száma: 6306/2013

Munka minőségének tanúsítója: Kocsis Ildikó

földmérő

Ing.rend.min.szám: 0404/1990

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintatervek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

2020 APR 06.

Mórtahalom, 2020. .... hó .... nap

Mezőgazdász: .....

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Mórtahalom, 2020. 2020-05-06. .... hó .... nap

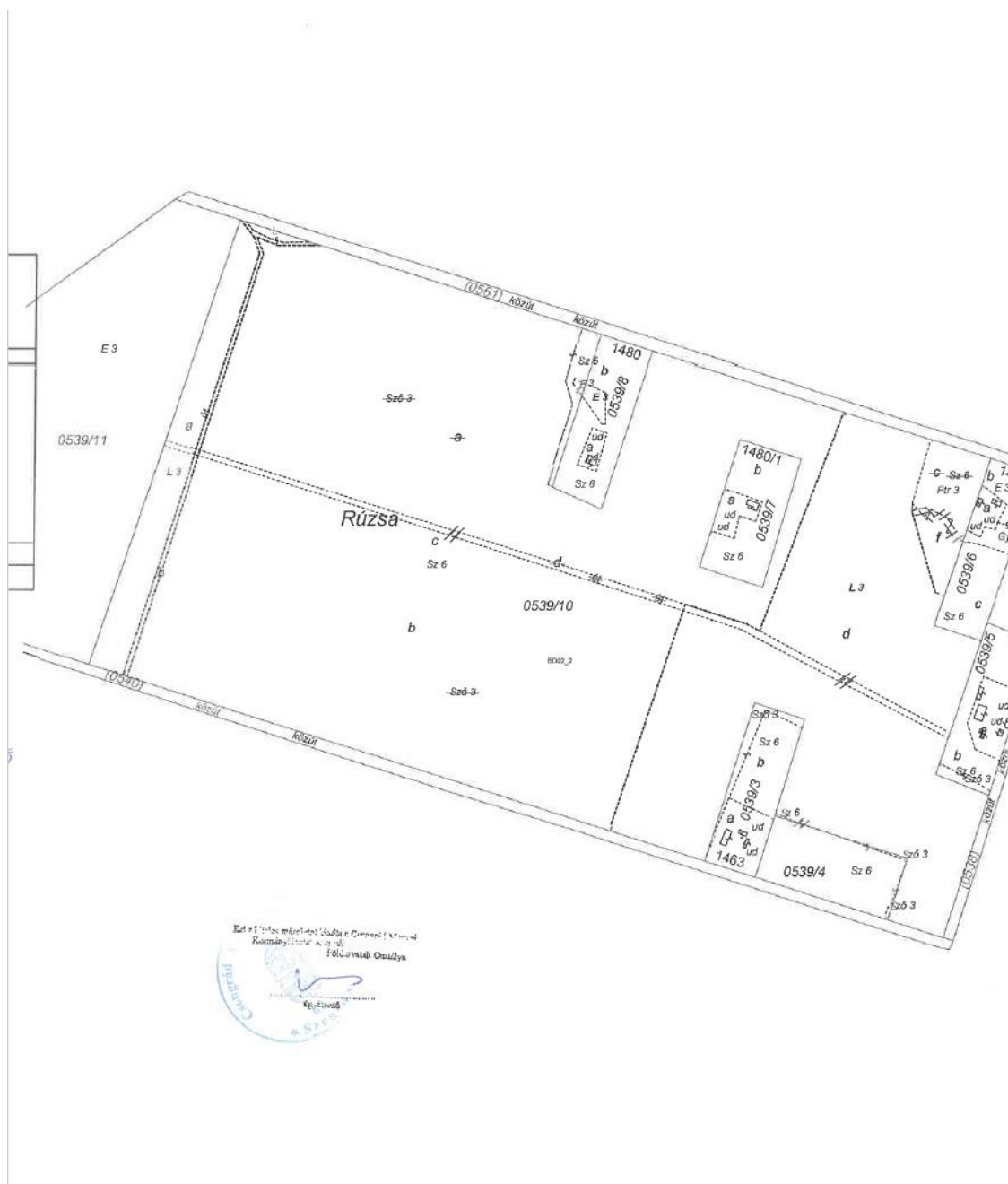
P.h.

Záradékoló: .....

Ing. rend. min. száma: 1394/34

Digitális nyomaték (0)

24. ábra: 650080/2022 iktatószámú Ásotthalom E-12/2020 előzetes nyilvántartási számú művelési ág  
 változási vázrajz területkimutatása



25. ábra: 650080/2022 iktatószámú Ásotthalom E-12/2020 előzetes nyilvántartási számú művelési ág változási vázrajz rajzi része

Forrás: Ásotthalom E-12/2020 ügyirat, irattár

Az Ásotthalom E-12/2020 számú művelési ág változási vázrajz és területkimutatás vizsgálata során megállapítható volt, hogy:

- A Földminősítés részletes szabályairól szóló 47/2017. (IX. 29.) FM rendelet előírásait betartották.

- Az „a” és „b” szőlő alrészletek (22 ha 7.841 m<sup>2</sup>) megszüntetésre kerültek, a szántó és legelő természetbeni állapotnak megfelelően változott a művelési ág.
- Ugyanígy a megközelítőleg kelet–nyugat irányú „d” (1.910 m<sup>2</sup>) saját használatú ültetvényi út is megszüntetésre került.
- A kialakításra kerültek a 0539/11 hrsz.-mal szomszédosan az „a” legelő 3 (9.634 m<sup>2</sup>), valamint a földrészlet keleti oldalán a „d” legelő 3 (6 ha 126 m<sup>2</sup>) alrészletek.
- A földrészlet északkeleti sarkában „f” alrészleten (4.409 m<sup>2</sup>) fásított terület alrészlet lett kialakítva (a Rendelet 9. § (1) erdészeti szakkérdés vizsgálata nem történt meg, mivel az erdőkataszterben nem volt érintett erdőfolt).
- Egy új kivett alrészlet került kialakításra a korábban a természetben meglévő, de a térképen nem jelölt „b” kivett út (1.677 m<sup>2</sup>) az „a” és „c” alrészletek között észak–déli irányban.

A művelési ág változások hozományaként a korábban 952.52 AK értékű osztatlan közös tulajdonú földrészlet kataszteri értéke 179.86 AK-ra csökkent.

A keretmérés során számított területi eltérés + 415 m<sup>2</sup> területtel a községi területi gyűjtőbe került elszámolásra (a megelőző nyilvántartott terület + 415 m<sup>2</sup>-rel volt nagyobb, mint a műszaki terület). Mivel a térképezési és területszámítási hiba kijavítása a művelési ág változási vázrajzzal megtörtént, ezért a Hivatal külön vázrajzot nem készített.

A művelési ág változási vázrajzot a földmérési és a mezőgazdasági szakterület 2020. május 6-án záradékkal látta el.

2020. május 26-án került iktatásra 166344/2020 ingatlan-nyilvántartási főszámon a földmérési szakterület 9169-3/2020 számú megkeresése, amiben az Ásotthalom E-12/2020 előzetes nyilvántartási számú művelési ág változási vázrajz soron kívüli átvezetését kérte.

36. melléklet 650694\_2022\_E\_62\_2020\_o\_megosztas.zip.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés az 166344/2/2022.05.26 ügyiratban, 2022. május 26-án történt meg. Ekkor érte el a fölhivatal a természetbeni és a műszaki, valamint az ingatlan-nyilvántartási (tulajdoni lapi) állapot egyezését. A művelési ág változási

vázrajzok átvezetéséről szóló határozatok közhírré tétel útján kerültek közlésre a Rendelet 4. § (1) f és a Rendelet 1. melléklete alapján.

37. melléklet 9169\_45\_2020\_muv\_ag\_kozhirre\_tetel.pdf

2020. május 28-án került kiadásra a 2-647/2020 ügyiratszámú földmérési adatszolgáltatás a megosztási vázrajz elkészítéséhez, ami már a javított területet és művelési ágakat tartalmazta. A vázrajz elkészítéséhez az előzetes osztásirány-meghatározási javaslatokat is csatolta a Hivatal. Ezek a javaslatok még nem az osztásirány-határozatban szereplő végleges javaslatok. A munkaterület és a környezet .dat fájlja és az adatszolgáltatási földkönyv mellett a tulajdoni lap harmadik oldalára feljegyzett szolgalmi jogok adatszolgáltatása korábban, a keretmérési adatszolgáltatás során került kiadásra.

38. melléklet: 2\_647\_2022.zip

2020. július 20-án a Földhivatalhoz érkezett és 9316/2020 ügyiratszámon iktatott, a Dr. Tóth és Dr. Vutskits ügyvédi iroda jogi szolgáltató által szerkesztett egyezségi okirat és megelőző tárgyalási jegyzőkönyvek tartalmazták a kérelmezők közti megállapodást a kialakítandó földrészletekről. Az okirat elkészítését megelőző egyezségi tárgyalások az alábbi fontos jegyzőkönyvi pontokat tartalmazták a kötelező elemek mellett:

A 2020. június 26-án megtartott első egyezségi tárgyalás jegyzőkönyvmegosztással kapcsolatos javaslatai.

39. melléklet: 9316\_2022\_Első\_egyezségi\_targyalas\_jegyzokonyv.pdf

IX. rész: V. A. D. nyilatkozott szomszédos tanyatulajdonról (0536/77 hrsz.), és jelezte, hogy a tanyával szomszédosan kéri a megosztással érintett földrészletből számára kiosztott területet (a Rendelet 11. § (3)-a alapján).

XI. rész: K. I. kérelmező a kérelmét visszavonta, így a tulajdoni hányada a visszamaradó ingatlanba kerül feltüntetésre.

Az első egyezségi tárgyalás mellékleteiként tartalmazta a kérelmezőknek vagy a korábbi kérelmezők jogutódjainak a Rendelet 4. § (4) c pontjában szereplő nyilatkozatait. A nyilatkozatban kell a megosztási kérelem fenntartását megerősíteni.

- 2020. június 26-án S. I. a kérelmét fenntartotta (30711/2015 hagyatékban S. I.-né jogutódja).
- 2020. június 26-án S. J. a kérelmét fenntartotta (30711/2015 hagyatékban S. I.-né jogutódja).
- 2020. június 26-án F. J. a kérelmét fenntartotta (F. V.-né Sz. J. korábbi folyó hagyatékban 165898/2020-ügyben jogutódja).
- 2020. június 26-án F. V. a kérelmét fenntartotta (F. V.-né Sz. J. korábbi folyó hagyatékban 165898/2020-ügyben jogutódja).
- 2020. június 26-án K. I. a kérelmét visszavonta.
- 2020. június 26-án N. J.-né a kérelmét fenntartotta (F. V.-né Sz. J. korábbi folyó hagyatékban 165898/2020-ügyben jogutódja).
- 2020. június 26-án V. D. L. a kérelmét fenntartotta (B. O., H. J. és B. G. kérelmezők jogutódja adásvétellel 31241/2014, 306364/2015 és 30835/2015).

2020. július 10-én került megtartásra az első egyezségi tárgyalás folytatásaként a folytatolagos egyezségi tárgyalás. A tárgyalás jegyzőkönyvének megállapításai:

40. melléklet: 9316\_2022\_Folytatolagos\_egyezségi\_targyalas\_jegyzokonyv.pdf

X. rész: Osztás kiindulási helyére és irányára vonatkozó javaslat az Ásotthalom 0539/10 és 0539/11 hrsz.-ú ingatlanok közös határvonalával párhuzamosan délkeleti irányba haladva, illetve a használati megállapodásnak megfelelően, hogy a 0539/7 hrsz.-ú tanya megközelítése lehetővé legyen téve.

XII. rész: Az 1.500 m<sup>2</sup>/3.000 m<sup>2</sup>-t el nem érő kérelmezők (N. J.-né, F. V. és F. J.) egy helyrajzi számon osztatlan közös tulajdon kialakítását kérték, hogy rokonként egy vagyonközösségben legyenek.

XIV. rész: Új szántóföldi művelési út kialakítására nincs szükség (azaz külön helyrajzi számú út az esetlegesen kialakuló új helyrajzi számok megközelíthetősége miatt).

A 2020. július 10. napján kelt kérelmezők közti egyezségi okirat tartalmazza, hogy az Ásotthalom 0539/10 helyrajzi számú „Legelő”, „szántó”, „kivett út”, „fásított terület” művelési ágban nyilvántartott 23 ha 2.364 m<sup>2</sup> (179. 86 AK. értékű) osztatlan közös tulajdonban lévő földrészlet tekintetében a kiosztási sorrendet az alábbiakban határozták meg.:

Az Ásotthalom 0539/12 „szántó”, „legelő”, „erdő” művelési ágú, 16 ha 7.256 m<sup>2</sup> területű (129 AK értékű) ingatlan visszamaradó földrészletként osztatlan közös tulajdonba marad.

Az Ásotthalom 0539/13 „szántó”, „legelő” művelési ágú, 3 ha 3.237 m<sup>2</sup> területű (26.52 AK értékű) ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban V. D. L. kérelmező tulajdonába kerül.

Az Ásotthalom 0539/14 „szántó” művelési ágú, 4.612 m<sup>2</sup> területű (3.69 AK értékű) ingatlan 123/369 tulajdoni hányadban F. V. kérelmező, 123/369 tulajdoni hányadban N. J.-né kérelmező, valamint, 123/369 tulajdoni hányadban F. J. kérelmező tulajdonába kerül.

Az Ásotthalom 0539/15 „szántó” művelési ágú, 1 ha 2.696 m<sup>2</sup> területű (10.16 AK értékű) ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban S. I. kérelmező tulajdonába kerül.

Az Ásotthalom 0539/16 „szántó”, „legelő”, „út” művelési ágú, 1 ha 4.563 m<sup>2</sup> területű (10.04 AK értékű) ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban S. J. kérelmező tulajdonába kerül.

A megosztás a Rendelet 4. § (3) e pontja alapján értékarányosan, az egy-egy tulajdonos tulajdoni arányának egyesítésével történt.

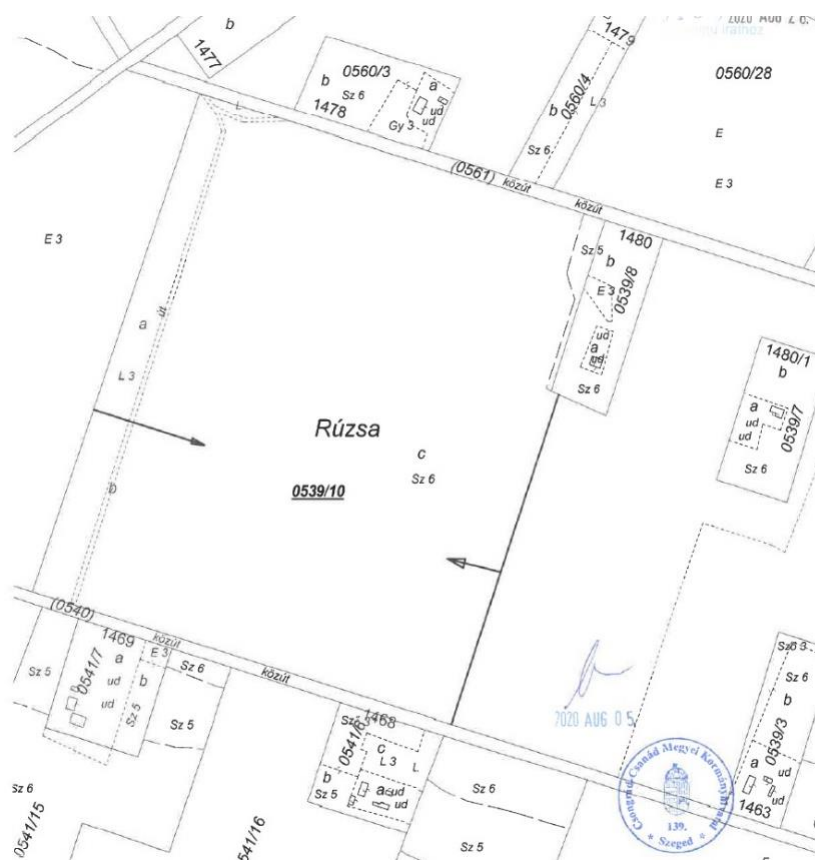
41. melléklet: 9316\_2022\_Egyezségi\_okirat.pdf

2020. augusztus 3-án 9316-2/2022 ügyiratszámú végzésében a Földhivatal Befogadó nyilatkozatot adott ki, amiben igazolta, hogy a 6 kérelmező között egyezség jött létre a megosztás kiindulási helyéről és irányáról, valamint a kiosztás sorrendjéről.

42. melléklet: 9316\_2\_2022\_Befogado\_nyilatkozat.pdf

2020. augusztus 05-én készült el a Rendelet 11. §-ban foglaltak alapján a Földhivatal 9316-3/2020 ügyiratszámú osztásirány-határozata.

43. melléklet: 9316\_5\_2020\_Osztasirany\_hatarozat.pdf



26. ábra: A 9316-3/2020 ügyiratszámú osztásirány-határozat térképi melléklete.

2020. november 27-én érkezett be a GEODÉZIA Kelet Zrt. 3\_014 munkaszámú megosztási vázrajzának vizsgálati és záradékolási kérelme, amit a Földhivatal 650694/2020 iktatási számon iktatott, és az Ásotthalom E-62/2020 előzetes nyilvántartási számot kapta.

Az osztásirány-határozat rendelkező része alapján:

„Az Ásotthalom, 0539/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 23.2779 m<sup>2</sup> területű 178.71 AK értékű osztatlan közös tulajdonú földrészlet megosztásának kiindulási helyét és irányát az alábbiak szerint határoztam meg:

Az osztóvonal egyrészt az Ásotthalom, 0539/10 és 0539/11 hrsz.-ú ingatlanok közös határvonalával párhuzamosan DK-i irányban haladva, illetve a használati

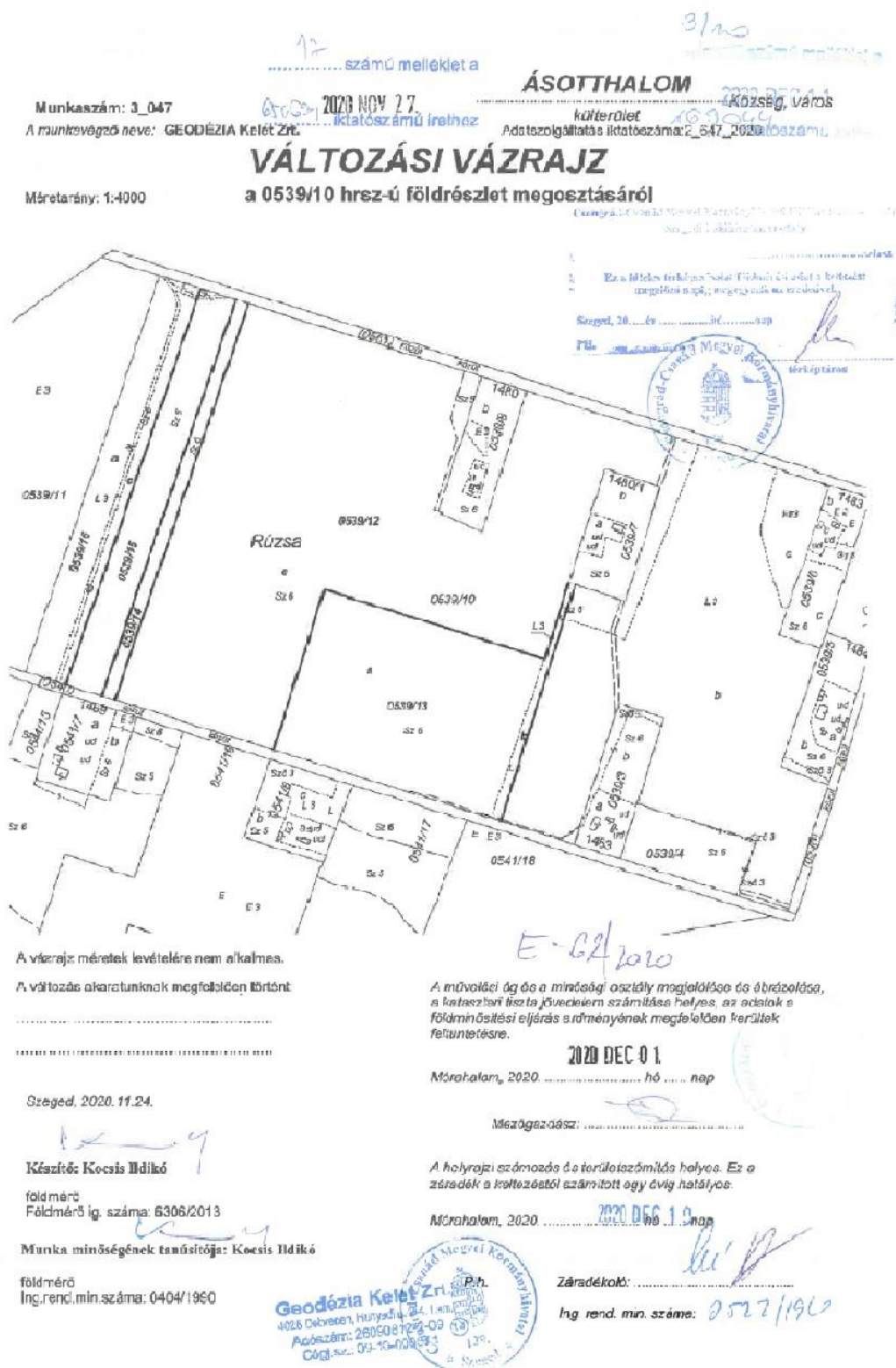
*megállapodásnak megfelelően, hogy a 0539/7 hrsz.-ú tanya megközelítése lehetővé váljon.”*

Tehát az osztásirány-határozat az egyezségi okirat és mellékleteinek ajánlásai alapján részletezi, hogy mely közös határvonal mentén, és mely helyrajzi szám megközelítésének biztosításával kell az osztást végezni. A kialakítandó helyrajzi számok számáról és a helyrajzi számok pontos méretéről (értékalapú osztás) az egyezségi okirat rendelkezik, a megosztási vázrajz elkészítéséhez a fentiek felül egy ismételt földmérési adatszolgáltatás szolgált alapul.

2020. augusztus 11-én az illetékes Ásotthalom Nagyközség Jegyzője a hirdetőfalán a 9316-3/2022 számú osztásirány-határozatot kifüggesztette, majd 2020. augusztus 24-én levette és a Földhivatalnak visszaküldte. Ezzel az osztásirány-határozat véglegessé vált.

2020. november 27-én került beadásra a 2020. május 28-án kiadott, a 2-647/2020 ügyiratszámú földmérési adatszolgáltatás és mellékletei alapján készült, 650694/2020 földmérési főszámon iktatott Ásotthalom E-62/2020 előzetes nyilvántartási számú megosztási változási vázrajz és mellékleteinek vizsgálati és záradékolási kérelme.

44. melléklet: 650694\_2022\_E\_62\_2020\_o\_megosztas.zip



27. ábra: 650694/2020 iktatási számú Ásotthalom E-62/2020 előzetes nyilvántartási számú vázrajz rajzi része

| Változás előtti állapot |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       |         |                  | Változás utáni állapot |         |                               |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  | Megjegyzés |
|-------------------------|-----------|------------------|---|-------------------------------|--------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|------------------------|---------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--|--|--|--|--|------------|
| Helyrajzi szám          | Alrészlet |                  |   | Tertület<br>ha.m <sup>2</sup> | AK     | Helyrajzi szám | Tulajdonos neve és címe                                                                               | Jel     |                  | Alrészlet              |         | Tertület<br>ha.m <sup>2</sup> | AK                                                                                                                                                   | Szolgalmi és egyéb jogok |  |  |  |  |  |            |
|                         | jel       | műv. ág          | o |                               |        |                |                                                                                                       | műv. ág | o                |                        |         |                               |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
| 1                       | 2         | 3                | 4 | 5                             | 6      | 7              | 8                                                                                                     | 9       | 10               | 11                     | 12      | 13                            | 14                                                                                                                                                   | 15                       |  |  |  |  |  |            |
| 0539/10                 |           |                  |   | 23.2364                       | 179.86 | 0539/12        | Megosztást nem kérő és kérelmet nem fenntartó tulajdonosok osztatlan közös tulajdonban                | a       | szántó           | 5                      | 16.7256 | 129.56                        | Vezetékgjog: 799 nm<br>Bejegyző hat.szám: 31584/2011.03.09<br>NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT.<br>6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         | a         | legelő           | 3 | 0.9634                        | 7.32   |                |                                                                                                       |         |                  |                        | 10.4243 | 83.87                         |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         | b         | kivett út        |   | 0.1677                        | 0.00   |                |                                                                                                       |         |                  |                        | 0.1122  | 1.37                          |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         | c         | szántó           |   | 15.6518                       | 125.69 |                |                                                                                                       |         |                  |                        | 10.3121 | 82.50                         |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       |         |                  |                        | 5.8604  | 44.54                         |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       |         |                  |                        | 0.4409  | 1.15                          |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         | d         | legelő           | 3 | 6.0126                        | 45.70  |                |                                                                                                       | b       | legelő           | 3                      |         |                               | Bányaszolgalmi jog: 11 nm<br>Bejegyző hat.szám: 34097/2013.08.28<br>MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT<br>1117 BUDAPEST XI.KER. Október 23-a utca 18. |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         | f         | fásított terület | 3 | 0.4409                        | 1.15   |                |                                                                                                       | c       | fásított terület | 3                      |         |                               |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       |         |                  |                        |         |                               |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        | 0539/13        | V. D. L. Tulajdonos hányad: 1/1                                                                       | a       | szántó           | 6                      | 3.3237  | 26.52                         | Vezetékgjog: 140 nm<br>Bejegyző hat.szám: 31584/2011.03.09<br>NKM ÁRAMHÁLÓZATI KFT.<br>6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       | b       | legelő           | 3                      | 0.1687  | 1.28                          |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       |         |                  |                        |         |                               |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        | 0539/14        | F. V. Tulajdonos hányad: 123/369 N. J.-né Tulajdonos hányad: 123/369 F. J. Tulajdonos hányad: 123/369 | .       | szántó           | 6                      | 0.4612  | 3.69                          |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       |         |                  |                        |         |                               |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       |         |                  |                        |         |                               |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        | 0539/15        | S. I. Tulajdonos hányad: 1/1                                                                          | .       | szántó           | 6                      | 1.2696  | 10.16                         |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        | 0539/16        | S. J. Tulajdonos hányad: 1/1                                                                          |         |                  |                        | 1.4563  | 10.04                         |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       | a       | legelő           | 3                      | 0.9634  | 7.32                          |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       | b       | kivett út        |                        | 0.1532  | 0.00                          |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
|                         |           |                  |   |                               |        |                |                                                                                                       | c       | szántó           | 6                      | 0.3397  | 2.72                          |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |
| Összesen:               |           |                  |   | 23.2364                       | 179.86 |                |                                                                                                       |         |                  |                        | 23.2364 | 179.97                        |                                                                                                                                                      |                          |  |  |  |  |  |            |

3. táblázat: Az 650694/2020 iktatási számú Ásotthalom E-62/2020 előzetes nyilvántartási számú vázrajz anonimizált területkimutatása

Forrás: Saját munka

A megosztási változási vázrajz elkészítéséhez a Földhivatal megküldte a 9316\_2022 ügyben beadott egyezségi okiratot és osztásirány-határozatot, a 2-647/2020 földmérési adatszolgáltatást és mellékleteit, valamint a keretmérés során kiadott, az ingatlanra bejegyzett szolgalmi jogok adatszolgáltatását. A fenti kiinduló adatok alapján készült el végül a 3\_047 munkaszámú változási vázrajz.

A vázrajz tartalmazza a kialakuló helyrajzi számokat növekvő sorrendben, az új tulajdoni arányokat már tulajdonosonként összegezve, a kialakuló helyrajzi számok alrészleteit, művelési ágait, minőségi osztályukat és a területeket, valamint a tulajdoni arányokat meghatározó AK. értékeket az értékarányú osztás után. A tulajdoni lap harmadik részén lévő jogok közül az E-32/2010 előzetes nyilvántartási számú 31584/2011.03.09.-es bejegyzési határozatszámú NKM Áramhálózati Kft.-t (6724 Szeged, Kossuth Lajos sugárút 64–66.) megillető vezetékJogot és az E-14/2013 előzetes nyilvántartási számú 34097/2013.08.28.-as bejegyzési határozatszámú MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.-t (1117 Budapest, XI. ker. Október 23-a utca 18.) megillető bányaszolgalmi jogot a szolgalmi joggal érintett terület nagyságának megadásával.

Az Ásotthalom E-62/2022 előzetes nyilvántartási számú megosztási változási vázrajzot a mezőgazdasági szakterület 2020. december 1-jén, valamint a földmérési szakterület 2020. december 10-én vizsgálta és záradékkal látta el.

2020. december 10-én a Rendelet 23. §-ban foglaltak alapján az Ásotthalom E-62/2022 megosztási változási vázrajz záradékolásával egy napon került átadásra és iktatásra az ingatlan-nyilvántartási átvezetési eljárásra irányuló kérelem és mellékletei.

45. melléklet: 169044\_2022\_megosztas.zip

A kérelmet N. J.-né kérelmező és társai nevében a meghatalmazott Dr. Tóth és Dr. Vutskits ügyvédi iroda jogszolgáltató adta be 2020. július 20-án a befogadó nyilatkozat kiadásához. A kérelmet az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindulásáig a földmérési szakterület tárolta. Az egyezségi okirat és mellékletei tartalmát korábban már tárgyaltam.

A kérelem tárgya: *„Az Ásotthalom külterület 0539/10 hrsz-ú ingatlan megosztása és az újonnan kialakuló ingatlanok esetében a tulajdonjog és egyéb jogok, jogilag jelentős*

*tények bejegyzése, feljegyzése a mellékelt egyezségi okirat/bejegyzési okirat, a hatályos jogszabályok, a változási vázrajz és területkimutatás alapján”.*

Tehát az egyezségi okiratban és a változási vázrajzon nem rendezett jogokról és tényekről így az ingatlan-nyilvántartási átvezetés során az ügyintézőnek kellett rendelkeznie.

Egy ilyen nem rendezett teher volt feljegyezve a megosztandó helyrajzi szám tulajdoni lapjának harmadik oldalára. A III/4 sorszámon 30675/2015.02.23-a bejegyzési számú végrehajtási jog, ami J. I. II/15. sorszámu tulajdonosra volt beutalva.

J. I. tulajdonrésze a visszamaradó Ásotthalom 0539/12 helyrajzi számú ingatlanba került átemelésre a II/11 sorszámon. A III/2 sorszáma átemelt végrehajtási jogot tehát a II/11 sorszámu bejegyzésre kellett beutalni. Általában ezeknek az osztatlan közös tulajdonban lévő helyrajzi számoknak a teherlapja több bejegyzést tartalmaz, mivel a sok tulajdonos magával vonja a terhek bejegyzésének magasabb számát. Az ilyen helyrajzi számokban lévő tulajdoni részek kevésbé forgalomképesek, a legtöbbször csak hagyatéki eljárás során cserélnek gazdát, akkor is a tulajdoni részek tovább aprózódásával.

2020. december 11-én a 169044/2/2020.12.11 ügyiratszámom történt meg a megosztás. Az egyszerűsített határozat minden visszamaradó tulajdonosnak (31 pld.), a jogi szolgáltatónak (a 6 pld. végső kérelmező rajtuk keresztül értesült), Ásotthalom Nagyközség jegyzőjének (1 pld.), valamint a harmadik oldali jogosultaknak (4 pld.) tértivevénnyel került megküldésre. A kitűzéshez a Geodézia Kelet Zrt. online kapta meg a bejegyző határozatot. 17 tulajdonosnak küldött határozat érkezett vissza a Hivatalba, így 2020. december 28-án 169044-4/2020 ügyiratszámom hirdetményi úton is közölve lett a megosztás ténye.

A megosztás 2021. január 18-án jogerőssé vált, ezzel a megosztási eljárás lezárult.



28. ábra: A mintaterület 2022. 01. 10-i Ásotthalom teljes területének DAT-kiírása és a WMS  
szerveren tárolt 2015. évi ortofotón  
([http://map.fomi.hu:/fh\\_orto/map.php?Service=WMS&Version=1.1.0](http://map.fomi.hu:/fh_orto/map.php?Service=WMS&Version=1.1.0)). A hivatalnak a  
mintaterületről nem áll rendelkezésre újabb felvétel.

7. FEJEZET – A MAKÓ KÜLTERÜLET 0213/15 HELYRAJZI  
SZÁM MEGOSZTÁSA A FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN  
KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSÁRÓL ÉS A FÖLDNEK  
MINŐSÜLŐ INGATLANOK JOGOSULTJAI ADATAINAK  
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDEZÉSÉRŐL SZÓLÓ 2020.  
ÉVI LXXI. TÖRVÉNY (FOKTM) ALAPJÁN (2021 ÉV)

A fentebb bemutatott két megosztási lehetőség, a Csanádpalota külterület 06/76 hrsz. mintaterület földhivatali eljárásban (63/2005 (IV.8) kormányrendelet alapján) és az Ásotthalom külterület 0539/10 hrsz. mintaterület az OKTM-eljárásban (374/2014. (XII. 31.) korm. rendelet alapján) történt megosztása biztosította eljárási lehetőségek megszűntek, azok alapján már nem lehet megosztási eljárásra irányuló kérelmet beadni.

A Jogalkotó viszont nem mondott le az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok tulajdoni viszonyainak rendezéséről, ezért a korábbi megosztási eljárások tapasztalatai alapján alkották meg a jelenleg életben lévő „A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény”-t (továbbiakban FOKTM). A FOKTM 2021. január 1-jén lépett életbe, és jelenleg a Ptk. (telekalakítás) és a Földforgalmi törvény mellett nyújt lehetőséget a tulajdonviszonyok rendezésére.

A jelenleg is futó FOKTM-eljárások háromféle lehetőséget adnak egy ingatlan tulajdonviszonyainak megváltoztatására.

A „bekebelezés” lehetőséget ad egy tulajdonosnak, hogy nyilatkozattétel után a tulajdonostársi tulajdoni hányadait bekebelezze, és ellentételezés után a teljes ingatlan egy tulajdonos tulajdonába kerülhet.

A kisajátítás során a Magyar Állam tulajdonába kerülnek az ingatlan-nyilvántartási adattisztítás után sem beazonosítható vagy a 120 évesnél idősebb, de halálának ténye nem ismert tulajdonosok tulajdoni hányadai. Ezeket a tulajdoni hányadokat nem lehet bekebelezni.

Harmadik lehetőség, hogy tulajdonosok közötti egyezség születik az ingatlan megosztásáról, azután az osztóprogram segítségével a megosztási munkarészeket elkészítik az osztatlan közös tulajdonú ingatlan megosztására a tulajdoni arányoknak megfelelően.

Jelen dolgozatban a bekebelezés és kisajátítás intézményét nem vizsgálom, mivel azok csak ingatlan-nyilvántartási (tulajdoni lapi) változásokat eredményeznek, „földmérési” munka nem történik, telekhatár-módosulás nincs az eljárás során.

Annyit érdemes megemlíteni, hogy a FOKTM-eljárások megkönnyítésére és az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének fenntartása miatt a törvényben előírt előzetes adattisztítás van folyamatban. A hiányos adatokkal rendelkező tulajdonosok adatait pótoljuk, a megváltozott, elévült adatokat a TAKAROS rendszerben tárolt tulajdoni lapokon folyamatosan javítjuk. Folyik az elhunytak azonosítása és a póthagyatéki eljárások elindítása, a beazonosíthatatlan tulajdonosok tulajdonjogának átvezetése a Magyar Államra. Ez a kampányfeladat egyrészt csökkenti a tulajdonosok számát a rendszerben (duplikálások törlése, jogutódlás a Magyar Államnak), másfelől szaporítják a póthagyatékokkal az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok számát. Szerencsére a póthagyaték során már nem kerül be hiányos adatú tulajdonos a rendszerbe.

A Makó külterület 0213/15 helyrajzi számú mintaterületet azért választottam, mivel a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának illetékességi területén beadott FOKTM-eljárások közül ez az egy megosztási munkarészeket tartalmazó kérelem jutott el az ingatlan-nyilvántartási átvezetésig, és történt meg a megosztás.



29. ábra: A Makó külterület 0213/15 helyrajzi számú földrészlet megosztás előtti állapota.

Eltérő művelési ágú folt nem látható, nagyüzemi használat jellemzi a területet.

Forrás: <https://kincsekanapalatt.hu/kataszter/>

| Település | Helyrajzi száma | Alrészlet |            |             | Terület   |                | Kataszt. Jövedelem |           |
|-----------|-----------------|-----------|------------|-------------|-----------|----------------|--------------------|-----------|
|           |                 | betű jel  | min. oszt. | művelési ág | ha        | m <sup>2</sup> | Ak.                | fill.     |
| Makó      | 0213/15         | .         | 3          | szántó      | 19        | 5727           | 663                | 51        |
|           |                 |           | 4          | szántó      | 9         | 4911           | 230                | 63        |
|           |                 |           |            |             | <b>29</b> | <b>0638</b>    | <b>894</b>         | <b>14</b> |

3. táblázat: A Makó külterület 0213/15 hrsz. tulajdoni lapjának első oldali területkimutatása a megosztási eljárás megindulása előtt. A műszaki és az ingatlan-nyilvántartási adatok megegyeztek, ez alapfeltétele, hogy az osztóprogram hiba nélkül lefusson. III. oldali szolgalmi jog, nincs bejegyezve, arról külön a Hivatalnak nem kellett adatot szolgáltatni.

Forrás: TAKAROS, saját munka

A Makó külterület 0213/15 hrsz. kialakulásának történetét nem vizsgáltam külön, mivel a FOKTM nem rendelkezik külön arról, hogy a közös tulajdon hogyan alakult ki, nem előfeltétele a földkiadás, kárpótlás során történt szerzés.

2021. augusztus 17-én a 11500001/2021 ügyiratszámra került iktatásra „A 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye” tényfeljegyzési és adatszolgáltatási kérelem, ami alapján a Földhivatal kiadta az osztóprogramban használható ügyazonosítót (26030000022). A megosztáshoz szükséges adatok adatszolgáltatása ezekben az ügyekben már nem földhivatali ügyintéző által történik, hanem online az osztóprogramon keresztül. Az osztóprogramon belüli adatszolgáltatás a 2000/1166/2021 ügyszámra történt meg.

46. melléklet: 115000001-2021.zip

Az 11500001/2021 ügyben kiadott azonosító alapján az osztóprogrammal készített dokumentáció a 122198/2021 ügyiratszámra 2021. november 12-én érkezett be a földhivatali osztályhoz. A dokumentáció tartalma az ingatlan-nyilvántartási kérelem, az egyezségi megállapodás, a meghatalmazás, a módosított haszonbérleti szerződés, a megosztási vázlat és területkimutatás, a megosztási területi elszámolás, valamint az egyezségi okirat megküldéséről szóló levelek térítvénye.

A 2021. október 27-én ellenjegyzett egyezségi okiratban a 6 tulajdonos a tulajdoni arányának megfelelően nyilatkozott, hogy a tulajdoni arányukat értékalapon (AK), az alábbiak szerint kiosztani:

1. T. I. 111/894 arányú tulajdonos tulajdoni aránya a 0213/15-4 helyrajzi számra.
2. B. Gy. 90/894 arányú tulajdonos tulajdoni aránya a 0213/15-5 helyrajzi számra.
3. Dr. M. L.-né 228/894 arányú tulajdonos tulajdoni aránya a 0213/15-2 helyrajzi számra.
4. Dr. N. P. T.-né 64/894 arányú tulajdonos tulajdoni aránya a 0213/15-6 helyrajzi számra.
5. O. J. 243/894 arányú tulajdonos tulajdoni aránya a 0213/15-1 helyrajzi számra.
6. D. I. P. 158/894 arányú tulajdonos tulajdoni aránya a 0213/15-3 helyrajzi számra.

Az egyezségi okiratot a hat tulajdonostárs közül 5 tulajdonos látta el kézjeggyel. D. I. P. tulajdonostársat az egyezségről térítvényes levélben értesítette a meghatalmazott ügyvéd, de a térítvény tanúsága szerint a levelet nem kereste, és nem írta alá az egyezségi okiratot. D. I. P. tulajdoni aránya mindösszesen 158/894 volt, így az ő

aláírása nélkül is, a többi tulajdonos összesített 736/894 tulajdoni arányával az 50% + 1 szavazatnak megfelelően a 6. § (3) alapján érvényesnek tekinthető az egyezség.

A kialakítandó helyrajzi számok mellett meglévő út biztosítja az új ingatlanok elérését egymás zavarása nélkül, így sem szolgalmi jog alapítása, sem új helyrajzi számon út kialakítására nem volt szükség.

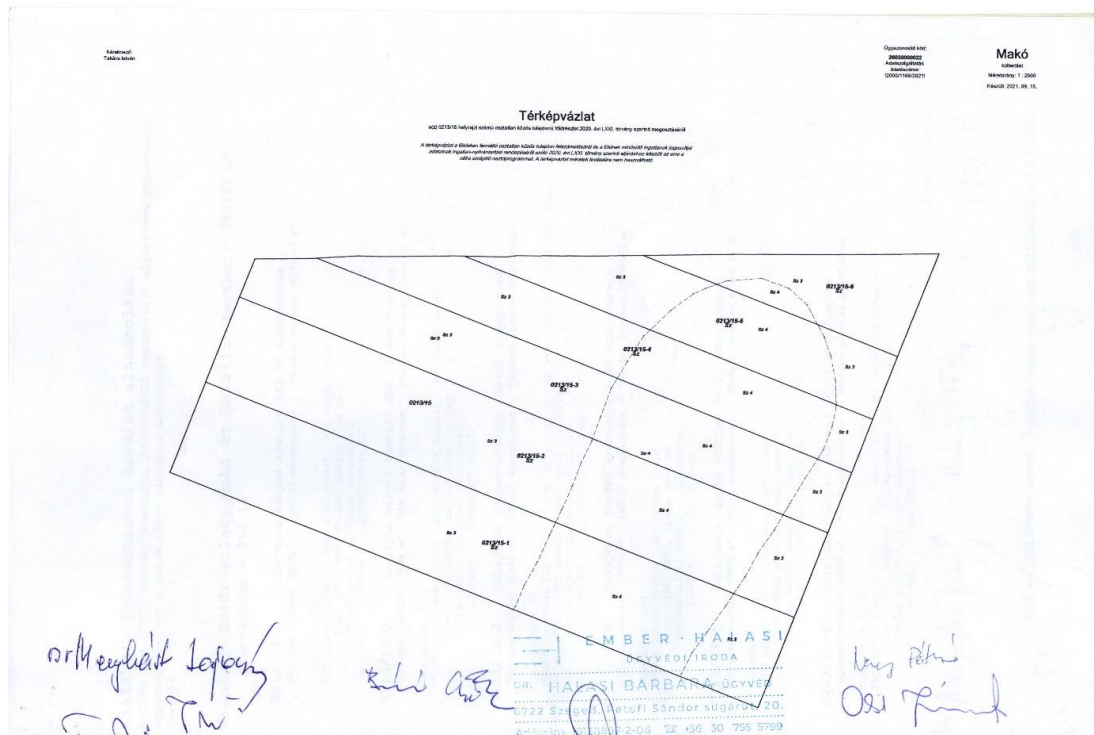
A tulajdonosok nem kérték közös tulajdonú ingatlan kialakítását, így az összes új földrészleten 1/1 tulajdoni arányban történt az átvezetés.

Szolgalmi jog nem volt bejegyezve a megosztandó földrészletre, így arról külön nem szolgáltatott adatot a Hivatal, és sem az egyezségi okiratban, sem a megosztási vázlaton nem kellett rendelkezni a tovább vezetésről. Egyéb jogokból (holtig tartó haszonélvezeti jog, özvegyi jog, haszonélvezeti jog (holtig tartó)) három bejegyzés volt a tulajdoni lap III. oldalán, de azokról hivatalból meg lehetett állapítani, hogy törölhetőek, így azokat nem vezették tovább az ingatlan-nyilvántartásban.

47. melléklet: 122198\_2021.zip

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés 2021. december 9-én egyszerűsített határozattal történt meg.

48. melléklet: FOKTM-es\_122198\_2021\_mako\_0213\_osztasa\_iny\_akta

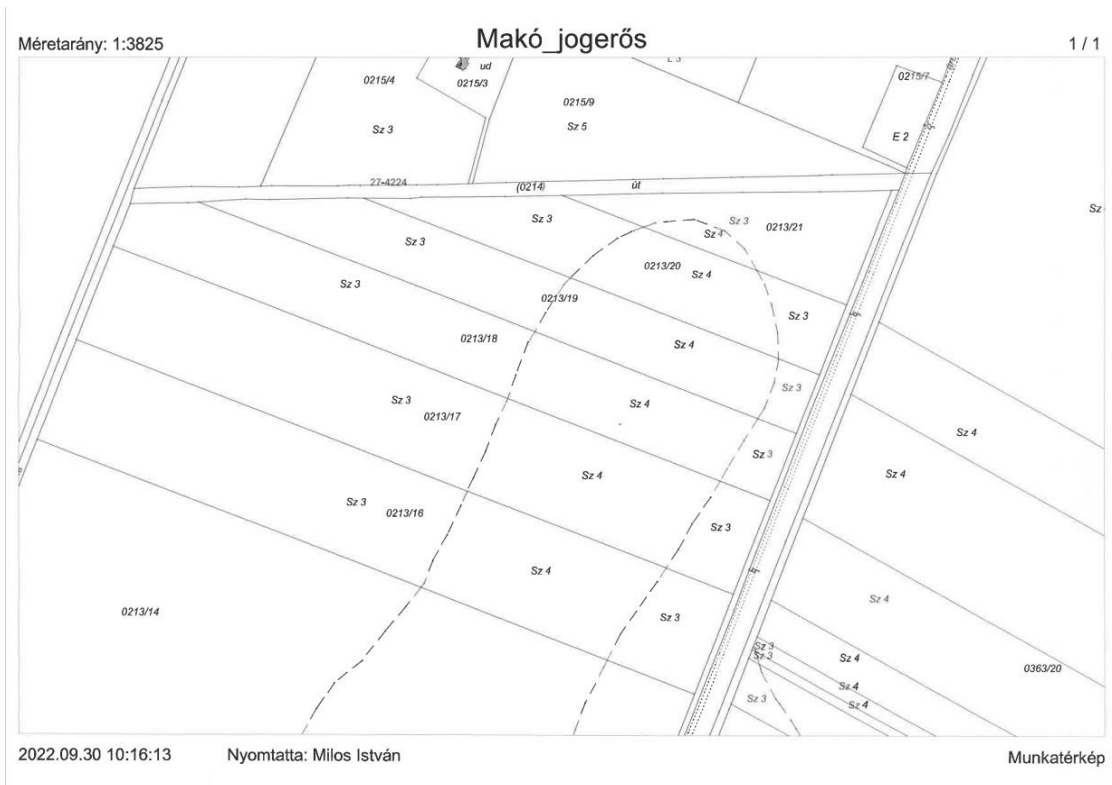


30. ábra: Az osztóprogram által készített térképvázlat a Makó külterület 0213/15 hrsz. megosztásáról. Ügyazonosító kód: 26030000022, adatszolgáltatás iktatószáma: 20000/1166/2021. A helyrajzi szám alátörések ideiglenesek, a végleges alátörések megadása a DAT adatcsere-állomány generálásakor történt meg.

| Változás előtti állapot |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              | Változás utáni állapot   |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------|-----------|----------|-------|----------|--------|----------------|----------|-----------|----------|---------|----------|---------|--------------|--------------------------|--------|--------|--------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Hrsz                    | Alrészlet |          |       | Tertület | AK     | Helyrajzi szám |          | Alrészlet |          |         | Tertület | AK      | Tulaj.       | Szolgalmi és egyéb jogok |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         | jel       | műv. ág. | é. ö. |          |        | előzetes       | végleges | jel       | műv. ág. | é. ö.   |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1                       | 2         | 3        | 4     | 5        | 6      | 7              | 8        | 9         | 10       | 11      | 12       | 13      | 14           | 15                       |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 0213/15                 | .         | szántó   |       | 29.0638  | 894.14 | 0213/15-1      | /16      | .         | szántó   | 3       | 7.8130   | 243.03  | O. J.        |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         | 3        | 19.5727 |              |                          | 663.51 | 5.5390 | 187.77 |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         | 4        | 9.4911  |              |                          | 230.63 | 4      | 2.2740 | 55.26 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        | 0213/15-2      | /17      | .         | szántó   | 3       | 7.3836   | 228.04  | Dr. M. L.-né |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         | 4        | 5.0653  |              |                          | 171.71 | 5.0653 | 171.71 |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        | 0213/15-3      | /18      | .         | szántó   | 3       | 5.1560   | 158.02  | D. I. P.     |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         | 4        | 2.3183  |              |                          | 56.33  | 3.4093 | 115.58 |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        | 0213/15-4      | /19      | .         | szántó   | 3       | 3.7096   | 111.02  | T. I.        |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         | 4        | 2.1741  |              |                          | 73.70  | 2.1741 | 73.70  |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        | 0213/15-5      | /20      | .         | szántó   | 3       | 3.0513   | 90.01   | B. Gy.       |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         | 4        | 1.6533  |              |                          | 56.04  | 1.6533 | 56.04  |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        | 0213/15-6      | /21      | .         | szántó   | 3       | 1.9503   | 64.01   | N. P. T.-né  |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         | 4        | 1.7317  |              |                          | 58.70  | 1.7317 | 58.70  |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |           |          |       |          |        |                |          |           |          |         |          |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Összesen:               |           |          |       | 29.0638  | 894.14 |                |          |           |          | 29.0638 | 894.13   |         |              |                          |        |        |        |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

7. táblázat: Az osztoprogram által generált megosztási vázlat földhivatal által kiegészített terülekimutatása. A végleges alátöréseket a terülekimutatáson az előzetes nyilvántartásba vételkor és a DAT adatcsere-állományon a változási vezetés betöltés előtt a Hivatal adta meg (félkövér dőlt betűvel jelölve). A változás utáni állapot kerekítésből adódó hibáit is ekkor javították. A kerekítéseket nem kezeli az osztoprogram, a felfelé kerekítéseket a Hivatal javította.

Forrás: 122198/2021 ügyirat mellékletei, a táblázat saját munka.



31. ábra: A makói mintaterület 2022. szeptember 30-i jogerős ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis kivágata a megosztás után  
Forrás: DATR-kivágat saját készítés

## 8. FEJEZET – ÖSSZEFOGLALÁS, JAVASLATTÉTEL

| Speciálisan az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eddigi és jelenlegi lehetséges megoldásainak összehasonlítása                |                                                                                                                                 |                                                                                                                                        |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eljárás neve                                                                                                                          | Földhivatali eljárás                                                                                                            | OKTM                                                                                                                                   | Foktm. (Osztóprogramos megosztás)                                                                                   |
| <i>Jogszabályi háttér</i>                                                                                                             | 1993. évi II. törvény és a 63/2005 (IV.8) Korm. rend.                                                                           | 1993. évi II. törvény 374/2014. (XII. 31.) Korm. rend.                                                                                 | 2020. évi LXXI. törvény 647/2020. (XII.23.) Korm. rend.                                                             |
| <i>Lebonyolító</i>                                                                                                                    | Földhivatal                                                                                                                     | NFK (NKP), külső földmérő és jogi szolgáltató bevonásával                                                                              | Kérelmező, meghatalmazása alapján ügyvéd készíti az okiratot, osztóprogram ügyazonosító kód alapján hozzáférhető    |
| <i>Költségviselő</i>                                                                                                                  | Magyar Állam                                                                                                                    | Magyar Állam                                                                                                                           | Kérelmező és a tulajdonostársak megegyeznek                                                                         |
| <i>Keretmérés, területi eltérés vizsgálata, előzetes mezőgazdasági helyszínelés, művelési ágak természetbeni állapothoz igazítása</i> | Keretmérés, megelőző helyszínelés van, a megosztás során területi elszámolás, művelési ág változás utólagosan, a megosztás után | Keretmérés, megelőző helyszínelés, hivatal előzetesen elkészíti és átvezeti a művelési ág változást, községi gyűjtőben az eltérések    | Nincs helyszínelés, se keretmérés, csak egyeznie kell a térképnek és a tulajdoni lapnak (eljárás előtt kivizsgálás) |
| <i>Tulajdoni lap ellenőrzése, tulajdonosi adatok vizsgálata, javítása</i>                                                             | Nem volt vizsgálva a visszamaradó tulajdonosok esetében                                                                         | Hivatalból ingatlan-nyilvántartási átvezetésekor javíthatóak az adatok, de nem kötelező                                                | Előírt előzetes adattisztítás, hagyatéki vagy kisajátítási előkészítés, nem csak a résztvevő hrsz.-okon             |
| <i>Megosztás kiindulási helyének és osztásirány meghatározása</i>                                                                     | Növény- és Talajvédelmi Hatóság szakkérdésben történő bevonásával, földhivatali határozat alapján                               | Ingatlanügyi hatósághoz benyújtott használati rend szerint, megkötött egyezség alapján, ennek hiányában földhivatali határozat alapján | Tulajdonosok egyezsége alapján                                                                                      |

|                                                        |                                                                                                       |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Egyezség feltételei:</i>                            | Kérelmezők közt, nincs minimum tulajdoni arány, visszamaradók tulajdonközössége marad                 | Kérelmezők közt, nincs minimum tulajdoni arány, visszamaradók tulajdonközössége marad                        | 50% + 1 szavazattal osztható, minden minimális feltételnek megfelelő tulajdonos önállóan külön ingatlanba kerül                                                                                                                   |
| <i>Földmérési munkarészek</i>                          | Keretmérés, megosztási vázrajz, művelési ág változási rajz csak a megosztás után                      | Keretmérés, esetleges művelési ág változási vázrajz, megosztási vázrajz, kitűzés                             | Osztóprogram megosztási vázlata                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Kitűzés, bemutatás, birtokba adás</i>               | Van                                                                                                   | Van                                                                                                          | Törvény nem írja elő                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Legkisebb kialakítható földrészlet</i>              | Nem meghatározott                                                                                     | 3.000 m <sup>2</sup> , de az 1994. június 27-e előtt elindított eljárásnál zárt-kertben 1.500 m <sup>2</sup> | Szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 1 ha, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3.000 m <sup>2</sup> , továbbá zártkert 1.500 m <sup>2</sup>                                             |
| <i>Közös tulajdonban maradhat-e vissza földrészlet</i> | Igen, a nem kérelmező tulajdonostársak                                                                | Igen, a nem kérelmező tulajdonostársak                                                                       | Abban az esetben maradhat, ha az érintett tulajdonostársak kifejezetten kéri.                                                                                                                                                     |
| <i>Hatálya</i>                                         | Részarány földkiadás során osztatlan közös tulajdonú (korábban nem „kimért”) földtulajdonra terjed ki | Részarány földkiadás során osztatlan közös tulajdonú (korábban nem „kimért”) földtulajdonra terjed ki        | A mező és erdő gazdasági földre, továbbá kivett útra, árokra és csatornára terjed ki, ha azok alrészletek, kivéve a tanyákat, illetőleg azok a zártkerti ingatlanok, amelyek tényleges használatuk alapján nem minősülnek földnek |
| <i>Bevonható művelési ágak</i>                         | Minden termőföld, kivéve erdő                                                                         | Szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert, nádas, tanya                                                   | Szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert, nádas, erdő, fásított terület, halastó                                                                                                                                              |
| <i>Bejáró út kialakítása</i>                           | Önálló földrészletként                                                                                | Önálló földrészletként                                                                                       | Önálló földrészlet, vagy átjárási szolgalmi jog alapítással                                                                                                                                                                       |

7. táblázat: Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére hozott eddigi intézkedések táblázatos összehasonlítása.

Forrás: Saját készítés

A fenti összehasonlító táblázatból egyértelműen látszik, hogy a „földhivatali” eljárásban feltárták ugyan a természetbeni, a tulajdoni lapi és a térképi állapot esetleges eltérését, de azt nem szüntették meg, a keletkező AK-deficitből adódó feszültség miatt (nem olyan régen kapták részaránykiadással a tulajdonosok AK-ért a nevesített tulajdont). A lényeg az volt, hogy minél gyorsabban a kérelmezőknek megfelelő ingatlanokat alakítsanak ki. A kérelmezőkön túli tulajdonostársak a visszamaradó földrészletben osztatlan közös tulajdonban maradtak. A megosztás utáni bemutatással egyértelműsítették az új telekhatárokat. Sok tulajdonos nem foglalkozott az újonnan kialakított földrészletekkel, mivel azokat a korábbi földhasználó használta tovább, csak a földhasználat szervezése vált könnyebbé.

Az OKTM-eljárás szabályozása törekedett leginkább a természetbeni állapothoz igazításra, a keretmérés és gazdasági helyszínelés után el kellett készíteni vagy a művelési ág változási vázrajzot (külsős földmérő), vagy a területszámítási hibát kellett orvosolni (hivatali munka). A kérelmezőknek el kellett fogadniuk az esetleges területi vagy AK-veszteséget. A közös tulajdon okozta problémát viszont nem szünteti meg, a visszamaradó ingatlanok döntő többségben osztatlan közös tulajdonban maradtak, és a visszamaradó tulajdonosok adatainak kiegészítése, javítása sem történt meg. A megosztás utáni kitűzés és bemutatás már megfelelő művelési ágú, jogi területű földrészleteken történt.

A FOKTM megosztási lehetősége jelenleg meg sem próbál összhangot teremteni a természetbeni állapot, valamint a tulajdoni lap és az ingatlan-nyilvántartási térkép között, sem keretmérést, sem mezőgazdasági helyszínelést nem ír elő. Megelégszik azzal, ha a jogi és műszaki adatok megegyeznek (DAT-forgalomba adott településeken kivitelezhető, de sok helyen még nem történt meg a forgalomba adás). Az esetleges változások (erősödés, feltört gyepek, gyümölcsös vagy szőlő kivágása stb.) időközbeni változásait nem tartja nyilván. A kitűzést és bemutatást nem írja elő, így az a határok pontos kijelölésének hiányát vonja maga után, ami feszültséget teremthet az új telekhatárok azonosításában.

Nagy előnye viszont a FOKTM-hez kapcsolt, de nem csak az eljárással érintett ingatlanok tekintetében elvégzendő kampányfeladat a tulajdonosok adatainak karbantartása. A közhitelesség követelményeinek való megfelelés miatt elvárás a bejegyzett tulajdonosok hiányos adatainak feltöltése, az elhunytak azonosítása és a

hagyatéki eljárás elindítása, valamint a nem azonosítható tulajdonosok Magyar Állam általi kisajátításának segítése.

Ezenfelül törekszik az osztatlan közös tulajdon teljes felszámolására, az 50% + 1 tulajdoni aránnyal érvényes egyezségi szerződés segíti a megosztást, az ismeretlen vagy nem azonosítható tulajdonosok önálló 1/1 tulajdonba kerülésével forgalomképpé teszik a többi kialakuló ingatlant. Meg kell jegyezni, hogy a hagyatéki törvény jelenlegi szabályozásával viszont újratermelődnék az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok.

A jelenleg hatályban lévő FOKTM-eljárás véleményem szerint akkor tudná megoldani az „osztatlan problémát”, ha az OKTM-eljárásból átvenne bizonyos elemeket.

Nem elég csak a tulajdoni lap második oldalának rendbetétele, a közhitelességhez alapjában hozzátartozik az ingatlan-nyilvántartás egészére vonatkozóan, hogy az alapját adó térkép a természetbeni állapothoz igazodjon, és a tulajdoni lapon a térképi adatok szerepeljenek. Ha nem tekintjük a megosztást, a bekebelezési értékbecslés során meghatározott ellenértéknek akkor is valósnak kell lennie, ezért kell a természetbeni és a tulajdoni lapi egyezőséget megteremteni. Egy megelőző mezőgazdasági helyszínelés az ortofotóval együttesen lehet egy művelési ág változási vázrajz elkészítésének alapja, amit még az osztóprogramos adatszolgáltatás előtt kellene átvezetni, nem csak a területi eltérések problémáját megoldandó. A makói mintaterület tapasztalata alapján az osztóprogram nem jól kerekít, ezt a hibát a programozóknak kell orvosolni, utólag kellett mind a területeket, mind az aranykoronát javítani.

A meglátásom szerint a telekalakítási eljárást kellett volna módosítani úgy, hogy a telekalakítási okirat érvényességi feltételeit változtatják meg a FOKTM feltételeire, és így egy műszakilag szabályozottabb eljárással, de kevesebb jogi kötöttséggel lehetne megoldani a megosztási eljárásokat.

## 9. FEJEZET – SUMMARY

From the comparative table above, it is clear that the "land office" procedure, although it detected possible discrepancies between the in-kind property sheet and the map, it did not eliminate them, because of the tension arising from the resulting AK deficit (not so long ago, the owners received the named property for AK by issuing a share). The point was to develop properties that would suit the applicants as quickly as possible. The owners beyond the applicants remained in undivided joint ownership of the remaining land. The new land boundaries were clarified by post-division presentation. Many owners did not bother with the newly created land parcels as they were still used by the previous land user, only the organisation of land use was made easier.

The regulation of the OKTM procedure was mainly aimed at the adjustment to the natural state, after the frame measurement and the farmer's location, either a change of cultivation sketch had to be drawn up (by an external surveyor) or the land calculation error had to be corrected (by an office work). Applicants had to accept a possible loss of area or AK. However, the problem of common ownership was not eliminated, the vast majority of the residual properties remained in undivided common ownership, and the data of residual owners were not completed or corrected. The post-division plotting and presentation have been carried out on parcels of land with the appropriate agricultural and legal area.

The FOKTM subdivision option does not currently even attempt to reconcile the natural state with the title deed and the land registry map, nor does it require frame measurement or agricultural location. It is content with the legal and technical data being the same (DAT circulation is feasible in certain municipalities, but in many places circulation has not yet taken place). It does not record changes in the meantime (consolidation, clearing of grassland, orchards or vines, etc.). It does not provide for marking and presentation, thus implying a lack of precise delimitation of boundaries, which may create tensions in the identification of new land boundaries.

A major advantage, however, is the maintenance of owners' data, which is a campaign task linked to FOKTM, but not only for the properties concerned by the procedure. To meet public authenticity requirements, it is necessary to fill in incomplete

data on registered owners, to identify deceased persons and start the probate process, and to assist the expropriation of unidentifiable owners by the Hungarian State.

In addition, it will seek the complete elimination of undivided common property, the 50% + 1 ownership convention will facilitate the division, and the remaining properties will be made marketable by the transfer of unknown or unidentifiable owners into separate 1/1 ownership. It should be noted that, in turn, the current provisions of the Probate Act will result in the re-creation of undivided community property.

The FOKTM procedure currently in force could, in my opinion, solve the "undivided problem" if it carried over certain elements from the OKTM procedure.

It is not enough just to tidy up the second page of the title deed, public authenticity basically requires that the underlying map for the whole property register is in conformity with the natural state and that the title deed includes the map data. Even if the division is not considered, the value of the consideration determined by the inclusion valuation must be real, which is why the correspondence between the in-kind and the title deeds must be established. A preventive agricultural survey together with the orthophoto can be the basis for the preparation of a change of occupation sketch, which should be transferred before the subdivision data are provided, not only to solve the problem of the area discrepancies. The experience of the Makó sample area shows that the classifier does not round well, this error has to be corrected by the programmers, both the areas and the golden crown had to be corrected afterwards.

In my view, the land conversion procedure should have been modified by changing the validity conditions of the land conversion deed to the FOKTM conditions, so that a more technically regulated procedure but with less legal constraints could be used to solve the division procedures.

## 10. FEJEZET – KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Először is köszönetet szeretnék mondani belső konzulensemnek, Dr. Tarsoly Péter adjunktus úrnak, hogy elvállalta, hogy konzulensem lesz, és segíti a munkámat. Másodsorban köszönöm külső konzulensemnek, édesapámnak, Milos Istvánnak a Csongrád-Csanád Megyei Földhivatal korábbi földmérési szakfelügyelőjének, hogy biztatott a tanulásra, és hogy így folytatni tudtuk a közös munkát. Szeretném megköszönni Dr. Nagy Izabella osztályvezető asszonynak, hogy hozzáférést biztosított a központi irattárhoz. Végül köszönetet szeretnék mondani Csatlós Zsoltnak és Raisz Péternek, akikkel ez a három és fél év nemcsak a tanulásról, hanem új barátságról is szólt.

## 11. FEJEZET – IRODALOMJEGYZÉK, FELHASZNÁLT JOGSZABÁLYOK

### Irodalomjegyzék:

1. *Tóth Lajos: Agrárviszonyok 1957 és 1967 között a jogi szabályozás tükrében*
2. *Hegyes Péter: Közös tulajdonhoz kapcsolódó jogintézmények a földjogi szabályozás köréből*
3. [https://www.csanadpalota.hu/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4:telepules-tortenet&catid=3:csanadpalotarol&Itemid=16](https://www.csanadpalota.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=4:telepules-tortenet&catid=3:csanadpalotarol&Itemid=16)Csanadpalota.hu/Település története
4. <https://asotthalom.hu/asotthalomrol/asotthalom-tortenete/>

### Felhasznált jogszabályok:

A földtulajdon és földhasználat továbbfejlesztéséről szóló 1967. évi IV. törvény

A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény

A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában 1939. május 1-étől 1949. június 8-ig terjedő időben alkotott jogszabályok alkalmazásával igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1992. évi XXIV. törvény

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény

A földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény

A földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény módosításáról szóló 2001. évi CXVIII. törvény

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 63/2005. (IV.8.) Korm. rendelet

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének földhivatali végrehajtásáról szóló 3/2006. (FVÉ.6.) FVM utasítás

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 405/2012. (XII.28.) Korm. rendelet

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII.31.) Kormányrendelet

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet