



AGRÁRMINISZTERIUM

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról

Dr. Andréka Tamás

főosztályvezető

Agrárminisztérium

2021. november 4.

Mi az osztatlan közös tulajdon

Definíciója: osztatlan közös tulajdonnak hívjuk, ha egy adott ingatlanak vagy ingatlan résznek több tulajdonosa van és minden egyes része olyan arányban oszlik meg a tulajdonostársak között, amilyen arányban a tulajdonjoguk fennáll.

A tulajdonosok mindegyike jogosult tulajdona használatára, azonban ezt a jogot egyikőjük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi **kényszerközösség**, amelyben egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló tagok jogosultak a tulajdonrészük használatára a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek megsértése nélkül.

A szabályozás hatálya

Földnek minősülő ingatlanok, kivéve az az ingatlan

a) amely a Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja szerinti alrészleteken kívül **más alrészletet is tartalmaz**, ide nem értve a kivett út, kivett árok, kivett csatorna alrészleteket,

b) amely az ingatlan-nyilvántartásban **tanyaként** szerepel, továbbá

c) amely az ingatlan-nyilvántartás szerint **a település zártkertjében fekszik és a földrészlet teljes területe – a tényleges használata alapján – nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak.**

mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, vagy külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva. Ezen kívül azok a művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészletek, amelyekre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének módjai

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére több mód is rendelkezésre áll:

1. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával.
2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján.
3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján.

A megosztási eljárás

A megosztás célja főszabály szerint az, hogy minden tulajdonostárs a tulajdoni hányadával arányos értékű, önálló helyrajzi számon nyilvántartott és megközelíthető kizárólagos tulajdonú ingatlanhoz jusson.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére az ingatlan megosztásával akkor kerülhet sor, ha az eljárás során **legalább két** önálló helyrajzi számú, rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmas földrészlet kerül kialakításra.

A megosztási folyamat főbb lépései:

1. az osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó megosztási folyamat kezdeményezése a földhivatalnál a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel,
2. hatósági eljárás lefolytatása: a megosztási folyamat lehetőségének vizsgálata, pozitív eredmény esetén a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése a földrészletre, az ingatlan-nyilvántartási adatok ellenőrzése, az osztóprogram használatához szükséges ügyazonosító kiadása és a megosztási folyamat megkezdéséről szóló hirdetmény hivatalos közzététele,
3. a tulajdonostársak és földhasználók teljeskörű kiértékelése a megosztás kezdeményezéséről a kezdeményező tulajdonostárs által,
4. a tulajdonosközösség egyezségi megállapodás létrehozása, dokumentálása, valamint a megosztás alapjául szolgáló műszaki dokumentáció összeállítása,
5. a bekövetkező ingatlan-nyilvántartási változások átvezetésének kezdeményezése a földhivatalnál,
6. hatósági eljárás lefolytatása: a változások átvezethetőségének vizsgálata, pozitív eredmény esetén a változások átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban, a földhasználati (erdőgazdálkodói) nyilvántartásban, illetve az Országos Erdőállomány Adattárban.

A földhivatal eljárása magába foglalja:

- a) a folyamatban lévő megosztás ténye feljegyzését,
- b) az osztóprogram használatát biztosító ügyazonosító kód kiadását,
- c) a szerinti hirdetmény közzétételét és levételét,
- d) a tulajdonostársak értesítéséhez szükséges adatok szolgáltatását,
- e) a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok kiadását,
- f) az eljárásban ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő mérnök részvétele esetén a részére adandó adatok szolgáltatását,
- g) a megosztással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését,
- h) a megosztásra kerülő fölrészletet érintő jogok és tények átjegyzését, valamint
- i) a megosztással létrejövő földrészletek megközelítését biztosító szolgálmi jog bejegyzését.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését **bármely tulajdonostárs kezdeményezheti** az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel.

Az ingatlanügyi hatóság a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a **folyamatban lévő megosztás tényét**.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséért **tizenötezer forint** igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni. Az igazgatási szolgáltatási díjat a kérelemmel érintett **földrészletenként** kell megfizetni.

A kérelemnek a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 1. számú mellékletében foglaltakon tartalmaznia kell:

- a) a megosztással érintett földrészlet, vagy földrészletek fekvés szerinti elhelyezkedését;
- b) a kérelmező vagy a képviseletében eljáró személy kormányzati ügyfélkapujához tartozó felhasználónevet és a hozzá tartozó elektronikus levelezési címét;
- c) a kérelmező nyilatkozatát, melyben tudomásul veszi, hogy az osztatlan közös tulajdon megszüntetése nem terjed ki a földrészlet és annak alrészletei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására, ezért a felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltéréséből eredő következményeket a tulajdonosok viselik;
- d) ha a kérelmező jogi képviselő útján jár el, a jogi képviselő nevét, kamarai azonosítóját és elérhetőségét.

A kérelemben – a cserével vegyes megosztás kivételével – **csak egy földrészlet jelölhető meg.**

Mikor jelölhető meg **több ingatlan** egy kérelemben?

Erre az esetre akkor kerülhet sor, ha a tulajdonostársak több – azonos település, vagy ugyanazon járáshoz tartozó és egymással szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – ingatlan megosztásában érintettek, és az egyezségben megállapodnak az egyes tulajdonostársak több ingatlanban fennálló tulajdoni hányadainak egy ingatlanként történő kijelölésében. Azaz a cél ebben az esetben kifejezetten az, hogy egységes birtoktestek jöjjenek létre.

A kérelem benyújtását követően annak **adattartalma nem módosítható.**

A tényfeljegyzés **során soron kívüli** elintézésre irányuló kérelem benyújtásának, valamint **függőben tartásnak** nincs helye, kivéve a felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása tényének feljegyzésé a kijavítás tárgyában hozott döntésben foglaltak ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig.

A tényfeljegyzésről szóló döntésben az ingatlanügyi hatóság rendelkezik az **ügyazonosítónak** a kérelmező részére történő kiadásáról.

A határozatban a kérelmező rendelkezésére kell bocsátani a **földhasználók**, valamint **erdőgazdálkodók** értesítéséhez szükséges adatokat.

Folyamatban levő telekalakítási eljárás esete

A kérelmet függőben kell tartani, ha a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében az ingatlanügyi hatóság vizsgálati záradékolási eljárása folyamatban van, vagy ha az ingatlanügyi hatóság a térképi adatbázist érintő előzetes változást már nyilvántartásba vette és hatályos záradékkal látta el.

A kérelem függőben tartása esetén a változási vázrajz újrazáradékolása a kisajátítás kivételével nem végezhető el.

Ha a záradék érvényessége lejár, a vázrajzot törölni kell az előzetes nyilvántartásból és a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránti eljárást kell lefolytatni.

Folyamatban levő OKTM

A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése esetén – kivéve ha az ingatlant érintően OKTM eljárásban a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében már a sorsolás megtörtént vagy az egyezség befogadásra került – az ingatlant érintően – 2012. június 1-ig kérelmezett – részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárás lefolytatását fel kell függeszteni a folyamatban lévő megosztás tényének törléséig.

Ha a tény törlésére az ingatlan megosztásának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével együtt kerül sor, abban az esetben a részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárás megszűnik.

A kérelmet vissza kell utasítani, ha

a) az ingatlan tulajdoni lapján a kisajátítási eljárás megindításának ténye, a telekalakítási eljárás, a felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás, vagy a földminősítési eljárás megindításának ténye, az földhivatali határozat elleni felülvizsgálat ténye, a bejegyzés, a feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati, illetve perújítási kérelem benyújtása szerepel;

b) az ingatlan tulajdoni lapján bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építésügyi kötelezés, valamint önkormányzati hatósági döntésen, vagy hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség ténye, vagy peres eljárás megindításának ténye szerepel;

- c) az ingatlan tulajdoni lapján zárlat, zár alá vétel, zárlat az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására, tulajdonjog fenntartással történt eladás, megismételt hagyatéki eljárás megindítása és föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésbenyújtása szerepel;
- d) az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye van feljegyezve;
- e) az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve;
- f) az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban;
- g) ha az ingatlant érintően a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény szerinti részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárásban a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében már a sorsolás megtörtént vagy az egyezség befogadásra került; vagy
- h) a folyamatban lévő megosztás tényének a törlésétől számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételten kérelmet tesznek.

Ha a kérelem visszautasításnak nincs helye, a kérelem benyújtását követően az ingatlanügyi hatóság ellenőrzi a kérelemmel érintett földrészlet **nyilvántartási és térképi adatainak összhangját**, és a tényfeljegyzésről szóló döntés meghozataláig, illetve az ügyazonosító kiadásáig **gondoskodik a szükséges javítások elvégzéséről**.

A kérelemnek a **visszavonása** esetén az ingatlanügyi hatóság szükség esetén gondoskodik a feljegyzett tény törléséről és az ügyazonosító érvénytelenítéséről, illetve a már közzétett hirdetmény levételéről.

A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelem egyben a földrészletet érintő megosztási folyamat megkezdéséről szóló **hirdetmény közzététele** iránti kérelemnek is minősül.

A tényfeljegyzéssel egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság kiadja a megosztáshoz szükséges **térinformatikai segítséget nyújtó informatikai alkalmazáshoz való hozzáférést biztosító technikai azonosítót**, továbbá az adott ingatlant érintő megosztásról az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő **magyarorszag.hu** kormányzati honlapon hirdetményt tesz közzé.

Ha a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló **kérelem beérkezését követően, de még a tény feljegyzését megelőzően** az érintett ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog öröklés jogcímen történő bejegyzése, kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzése, illetve tulajdonváltás kisajátítási határozat alapján történő átvezetése iránti kérelem érkezik, úgy ezen kérelmeket a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelmet megelőzően kell elbírálni.

A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését követően az ingatlan tulajdoni lapján és térképi állományán **az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltás és a kisajátítás – ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is – kivételével más változtatás nem vezethető át.** A tény feljegyzését követően benyújtott egyéb kérelmeket vagy megkereséseket az ingatlanügyi hatóság **függőben tartja** megosztás tényének törléséig.

A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság **hivatalból törli, ha a feljegyzést követő 90 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem.**

Ha a kérelmező a 90 nap leteltét megelőzően kezdeményezi a folyamatban lévő megosztás tényének törlését, az ingatlanügyi hatóság a törlő határozatban felhívja a figyelmet arra, hogy a törléstől számított 30 napon belül ugyanazon földrészletre ismételt tényfeljegyzési kérelem nem nyújtható be. Az ingatlanügyi hatóság a törléssel egyidejűleg gondoskodik az ügyazonosító érvénytelenítéséről, valamint megkeresi a működtető szervezetet az elektronikus tájékoztató levétele érdekében.

Fontos hangsúlyozni, hogy a bejelentéssel nem indul hatósági eljárás a megosztást illetően, a hatóság, azaz a földhivatal nem vesz részt a folyamatban, az kizárólag a felek és az (általuk az egyezés ellenjegyzéséhez kötelezően igénybe veendő) ügyvéd, valamint az általuk esetlegesen segítőként igénybe vett szakértő személyek részvételével zajlik.

A tulajdonostársak értesítése

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell **értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat**, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját.

Az értesítést a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogok és tények jogosultjainak a **tulajdoni lapon szereplő címére** kell megküldeni.

Az értesítés mellőzhető az olyan tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése azért nem lehetséges, mert

a) személye **bizonytalan**, vagy

b) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe **ismeretlen**.

Akkor minősül a tulajdonostárs **személye bizonytalannak**, ha

a) **azonosítása nem lehetséges** az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy

b) természetes személy esetén **örököse**, gazdálkodó szervezet esetén **jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg**.

Az értesítést megtörténtnek kell tekinteni, ha annak közlése azért hiúsul meg, mert

a) a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste”, „ismeretlen” vagy „elköltözött”, vagy

b) a címzett tulajdonostárs, a földhasználó vagy az erdőgazdálkodó a küldemény átvételét megtagadta.

A kiértésítés javasolt tartalma:

- a tulajdoni lap, térkép másolata vagy lényegi adattartalma,
- a várhatóan bekebelezendő tulajdoni hányadok megjelölése,
- az értékbecslési ajánlatként meghatározott összeg,
- a kezdeményező tulajdonostárs esetleges bekebelezési és vételi ajánlatai,
- nyilatkozatok bekérése a tulajdonostársaktól határidővel:
 - o ha nem ért egyet az értékbecslési ajánlattal (azon ellenérték konkrét megjelölésével, amelynek megajánlása esetén nem kezdeményezi értékbecslési szakvélemény készítését),
 - o ha bekebelezni akar (konkrét ellenérték ajánlattal),
 - o ha osztatlan közös tulajdont akarnak fenntartani,
 - o ha át akarják ruházni a tulajdoni hányadukat (konkrét megegyezés esetén a tulajdoni hányad átvételére jogosult tulajdonostárs megjelölésével),
 - o ha tulajdonátruházás útján többlet tulajdoni hányadot kívánnak szerezni (konkrét ellenérték ajánlattal),
 - o ha van az ingatlanon tulajdonában álló felépítmény vagy földtől elválaszthatatlan vagyontárgy (annak tulajdonjogával vagy használatával kapcsolatos szándék megjelölésével), valamint
- a tervezett személyes egyeztető tárgyalásra való meghívás.

Az egyezségi eljárás

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársakat a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett **osztóprogram alkalmazásával** az ingatlan meghatározott részéhez kell rendelni. A tulajdonostársak között létrejött **egyezségben** meg kell határozni a kiosztás során kialakított ingatlanokat és azok tulajdonosait.

Az egyezés érvényességéhez a tulajdonostársak **tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése** szükséges azzal, hogy az egyezéshez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni azon tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése nem lehetséges, valamint aki értesítettnek tekintendő, **ha az egyezségi döntésben nem vesz részt.** **Az egyezés hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed.**

Az egyezségnek meg kell felelni három fontos, törvényi szempontnak:

1. Az egyezségben **közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, kivéve ha** az abban érintett tulajdonostársak abba **kifejezetten beleegyeznek**.

2. Az egyezés eredményeként kialakítandó új ingatlanoknak a **rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmasnak kell lenniük**.

3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során egyik tulajdonosnak **sem juthat** a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékünél **kisebb** értékű ingatlan, **kivéve, ha abba az egyezés részeként kifejezetten beleegyeznek**.

Erdőnek minősülő ingatlan esetében figyelembe kell venni a földön található **faállomány** fatérfogatóját is.

Az egyezségi döntés meghozatalában **képviselő** útján történő eljárás esetén - **egymással közeli hozzátartozói viszonyban álló tulajdonostárs képviseltek kivételével - ugyanazon személy csak egy tulajdonostársat képviselhet.**

Az egyezségi döntés meghozatala során **egyezségi tárgyalás formális megtartása nem szükséges**, az egyezségi okiratot a tulajdonostársak külön-külön is aláírhatják.

Ha az érintett tulajdonostársak kezdeményezik a **közös tulajdonú** földrészlet kialakítását, akkor az egyezségi döntés meghozatala során azzal ellentétes tartalmú döntés nem hozható.

Az egyezségi okiratban rögzíteni kell

a) a megosztandó földrészletben vagy földrészletekben fennálló kiinduló tulajdoni viszonyokat;

b) a megosztást követően kialakításra kerülő földrészletek egyedi azonosítóját, alrészleteit, művelési ágát, területét és aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelmet, valamint tulajdonosi adatait;

c) ha a tulajdonostársak között tulajdonátruházásra került sor, akkor az átruházással érintett ingatlanrész adatait és az átruházás ellenértékét, valamint a tulajdonostársnak a Fokftv. 6. § (6) bekezdése szerinti nyilatkozatát;

d) a földrészlet bekebelezéssel érintett részének adatait és a bekebelezésre kerülő tulajdonrész ellenértékét;

e) a c) és d) pont alapján tulajdont szerző tulajdonostárs arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Fokftv. 17. § (1) bekezdése alapján jogosult;

- f) az érintett tulajdonostárs nyilatkozatát a bekebelezett tulajdoni hányadok ellenértékének részére való megfizetéséről, vagy arról szóló nyilatkozatot, hogy a teljesítést a kötelezett bírósági letétbe helyezéssel elvégezte;
- g) a közös tulajdonban maradó tulajdonostársak erre vonatkozó nyilatkozatát;
- h) a kialakításra kerülő földrészletek megközelítését biztosító
- ha) szolgálmi jog alapítását, illetve
- hb) utak egyedi azonosítóját, területi és tulajdonosi adatait;
- i) arra vonatkozó rendelkezést, hogy a megosztandó földrészlet tulajdoni lapján bejegyzett jogok és tények mely kialakításra kerülő földrészleteket és milyen mértékben terhelik és e terhet a kialakításra kerülő földrészlet tulajdonosa elfogadja, vagy a hozzájárulását a Foktftv. 6. § (3) bekezdése alapján vélelmezni kell;
- j) a megosztandó földrészleten lévő felépítmények, illetve földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonjogi sorsát;
- k) a döntés meghozatala során a támogató szavazatok számítását.

Az egyezségi megállapodást és a térképvázlatot elegendő a megállapodásban részes tulajdonostársaknak, illetve képviselőjüknek aláírni.

Ha az egyeztetési folyamatban

- bekebelezés,
- tulajdonátruházás,
- tulajdoncsere,
- osztatlan közös tulajdon fenntartása,
- jogok és tények átjegyzése, vagy
- az ingatlanon lévő felépítmények, illetve földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonjoga vagy használata tárgyában is történt megegyezés, akkor az ebben érintetteknek mindenképp alá kell írniuk az egyezséget.

Fontos kiemelni, hogy bár az egyezés a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többsége esetén érvényes, az egyezés az összes tulajdonostársra, így az azzal egyet nem értő tulajdonostársakra, valamint azokra is kiterjed, akik az egyezés kialakításában aktívan nem vettek részt.

Az egyezségi megállapodást ügyvédnek vagy közjegyzőnek ellen kell jegyeznie.

Az egyezség semmissége

- nem történt meg teljeskörűen a tulajdonostársak értesítése,
- az egyezséghez nem került csatolásra az osztóprogram által készített térkép vázlat és területkimutatás,
- nem felel meg a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatoknak,
- nem rendelkezik a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogok és tények átjegyzéséről, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak sorsáról,
- a kialakítandó új ingatlanok nem felelnek meg a törvény által meghatározott területi minimumnak,
- nem felel meg a kialakítandó ingatlanok megközelítésére vonatkozó rendelkezéseknek,
- nem a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségének döntésén alapul,
- az közös tulajdonban álló ingatlan kialakítására irányul és az egyezség nem tartalmazza az abban érintett tulajdonostársak kifejezett beleegyezését,
- a kialakítandó új ingatlanok a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre nem alkalmasnak,.

- valamely tulajdonostárs az egyezés eredményeképpen a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékűnél kisebb értékű ingatlanhoz jutna, és az egyezés nem tartalmazza az érintett tulajdonostárs kifejezetten beleegyezését,
- az egyezés nincs összhangban a törvénynek a bekebelezésre vonatkozó előírásaival.

Adásvétellel vegyes megosztás

Az eljárás lehetőséget biztosít mind az értékarányos, mind pedig a területi alapú megosztás elvégzésére, valamint a tulajdonostársak az eredeti tulajdoni hányaduktól eltérő megosztásban is megegyezhetnek, vagyis egyes tulajdonostársak a megosztással egyidejűleg további tulajdonrészt is szerezhhetnek az ingatlanban osztatlan közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

Az egyezség keretében tehát megállapodás születhet arról is, hogy valamely tulajdonostárs megszerezze egy vagy több tulajdonostárs tulajdonrészét, vagy annak bizonyos hányadát akkor is, ha egyebekben a megszerzendő tulajdoni hányad is elérné a területi minimumot és önálló ingatlanként kimérhető lenne. A megszerzendő ingatlanrészért ellentételezéséül a szerző tulajdonostárs köteles megállapodásuknak megfelelően kialakított ellenértéket megfizetni. Fontos különbség, hogy – ellentétben a területi minimumot el nem érő tulajdonrészek megváltásával – ebben az esetben a tulajdonszerzésre csak a másik fél beleegyezése esetén van lehetőség.

Cserével vegyes megosztás

Az optimális birtokszerkezet kialakítását segíti továbbá, hogy a megosztásba a tulajdonosok több ingatlant is bevonhatnak – amennyiben ezt a tényfeljegyzésre irányuló kérelemben előzetesen már jelezték – annak érdekében, hogy az – ugyanazon település, vagy ugyanazon járáshoz tartozó és egymással szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségeik egy tömbben kerüljenek kiosztásra.

Ilyenkor az egyezségben megállapodhatnak arról is, hogy az egyes ingatlanokban fennálló tulajdonrészeik összevontan, egy ingatlanban kerüljenek kialakításra.

Az osztóprogram

Az osztóprogram a **Nemzeti Földalap** kezeléséért felelős szerv **internetes oldaláról letölthető alkalmazás.**

Az osztóprogram segítségével elkészített térképvázlat és területkimutatás **más ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem használható fel.**

Az osztóprogramot a kérelmező a saját személyre szóló kormányzati **ügyfélkapu azonosító adataival és az ügyazonosítóval együtt** tudja használni. Az ügyazonosítót az ingatlanügyi hatóság a kérelemben megadott ügyfélkapu azonosítóhoz és a **kérelemben megjelölt földrészlethez, földrészletekhez** rendeli.

A megosztás kizárólag a kérelemmel érintett földrészletre, illetve földrészletekre terjedhet ki, az eljárásba **más – a kérelemben nem szereplő – földrészlet semmilyen formában nem vonható be.**

A 90 nap elteltével az ügyazonosító automatikusan érvényét veszti.

Az osztóprogramban az ingatlan-nyilvántartási adatszolgáltatáshoz való hozzáférést az **ügyazonosító** biztosítja. A kérelemben megjelölt földrészlethez, vagy földrészletekhez tartozó **hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok első belépéskor automatikusan betöltésre kerülnek** az osztóprogramba. A megosztást az ügyazonosítóhoz rendelt, automatikusan, hálózaton keresztül szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási adatok alapján kell elvégezni.

Az osztóprogram a megosztás végrehajtásához szükséges tulajdoni lap adatokat és az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait **ellenőrzi**, ezen ellenőrzés során földrészlet, alrészlet és művelésiág-azonosítók és területek kölcsönös azonosítását, megfeleltetését végzi el.

Ha az osztóprogram a szolgáltatott adatokban **ellentmondást észlel**, a megosztást nem lehet elvégezni. Az osztóprogram ebben az esetben üzenetet jelenít meg, valamint riportot generál az észlelt hibáról. A kérelmező a hiba riportot 5 napon belül köteles eljuttatni az ügyazonosítót kiadó ingatlanügyi hatóság részére.

Adateltérések

Az osztóprogram az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeképpen kialakítandó új ingatlanok adatainak meghatározásakor a megosztás alapjául szolgáló ingatlanak a térképvázlat **elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait veszi alapul**. Ettől – az út kialakítása kivételével – a felek nem térhetnek el.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése nem terjed ki az ingatlan és annak alrészletei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására. **A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltérésekből eredő következményeket a tulajdonosok viselik.**

Térképvázlat, területkimutatás

Az osztóprogram állítja elő a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére felhasználható **műszaki dokumentációt** mind **digitális**, mind pedig **nyomtatható** formában.

Az osztóprogram által létrehozott **térképvázlat** és **területkimutatás** az egyezségi okirat **elválaszthatatlan mellékletét** képezi. E térképvázlat kizárólag az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során használható fel.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során **kizárólag az osztóprogram által létrehozott térképvázlat** használható fel.

A **térképvázlat** tartalmazza a megosztás előtti és a megosztás utáni állapotot.

Az osztóprogramban a térképvázlat **szerkesztésére annak végleges lezárásáig van lehetőség**. Az osztóprogramban végzett változtatások végleges elfogadását és a szerkesztés **lezárását követően a térképvázlat és a területkimutatás nem módosítható**, csak a lezárt nyomtatott változat használható a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárásban.

A műszaki dokumentáció elkészítését és végleges elfogadását követően annak digitális állományait **az osztóprogramból kell beküldeni az ingatlanügyi hatóság részére, hivatali kapun keresztül**. Más módon a digitális állományok nem küldhetők meg, a más módon megküldött állományokat az ingatlanügyi hatóság a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárás során nem veszi figyelembe.

A műszaki dokumentáció digitális állományainak az ingatlanügyi hatóság hivatali kapujára történő megküldését követően **az ügyazonosító automatikusan érvényét veszíti**, az tovább nem használható.

A birtokelaprózódás megakadályozása

A **birtokelaprózódás** megakadályozása érdekében **területi minimum** kerül megállapításra, amelynél kisebb térmértékű földrészlet nem alakítható ki a megosztás során:

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²,
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10.000 m² (1 hektár),
- zártkerti földnek minősülő ingatlan esetében pedig 1500 m².

Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó.

Az erdő művelési ágra vonatkozó területi minimumot kell alkalmazni az olyan ingatlanra is, amely az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként van nyilvántartva és amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

Erdőnek minősülő ingatlan esetén az erdőtörvénynek az erdő megosztására irányadó további előírásait is figyelembe kell venni:

- a megosztás során egy hektárnál kisebb, átlagosan 30 méternél keskenyebb, vagy rendeltetésszerű erdőgazdálkodásra alkalmatlan új földrészlet vagy alrészlet nem alakítható ki, és
- a használati megosztással érintett erdő csak a használati megosztással elhatárolt önálló erdőgazdálkodási egységek határai mentén osztható meg.

A művelési ág és a terület erdőtörvény szerinti besorolásának eltérése esetén, illetve a vegyes hasznosítású ingatlanok esetében erre különösen figyelemmel kell lenni. Ilyenkor ugyanis előfordulhat, hogy az általános szabályozás szerinti 3000 négyzetméteres határértéket az erdőre vonatkozó speciális rendelkezések felülírják, illetve a vegyes hasznosítású ingatlanon belül más határérték vonatkozik az erdő művelési ágú és az egyéb művelési ágú új alrészletek kialakítására.

Ha az osztóprogram alkalmazásával olyan vegyes művelési ágú ingatlan kerül kialakításra, amely az erdő alrészlet mellett szántó, rét, legelő vagy fásított terület művelési ágú alrészletet tartalmaz, és a megosztás érinti az erdő alrészletet, abban az esetben a kialakításra kerülő ingatlanban az erdő alrészlet nem lehet 10 000 m²-nél kisebb területnagyságú.

Ha az osztóprogram alkalmazásával olyan vegyes művelési ágú ingatlan kerül kialakításra, amely az erdő alrészlet mellett szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ágú alrészletet tartalmaz, és a megosztás érinti az erdő alrészletet, abban az esetben kialakítható 10 000 m²-nél kisebb, de legalább 400 m² területnagyságú erdő alrészlet is.

Bekebelezés

Ha egy vagy több tulajdonostársnak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan – sem önállóan, sem mással közösen, sem hozzávásárlással vagy cserével – nem éri el a területi minimumot, az egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról (**bekebelezés**). Ebben az esetben a megosztás eredményeként a másik tulajdonostárs részére az ingatlant a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada és a bekebelezett tulajdoni hányad együttes mértékének megfelelően kell kialakítani.

Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadot az a tulajdonostárs kebelezheti be, aki a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.

Ha egyetlen tulajdonostárs sem kívánja bekebelezni az adott tulajdoni hányadot, akkor arra a megosztást kezdeményező tulajdonostárs köteles.

A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan – az NFK honlapján közzétett **értékbecslési ajánlatban** megállapított – értékének megfelelő összeget kell megfizetnie. Ha a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vagy a bekebelező tulajdonostárs **nem ért egyet** az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, úgy **igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt** készíttethet. Az új értékbecslési szakvélemény elkészítésének költségeit a bekebelező tulajdonostárs abban az esetben viseli, ha annak elkészíttetését ő kezdeményezte vagy ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg legalább 20%-kal meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint az értékbecslési ajánlatban foglalt összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha több új értékbecslési szakvélemény készült, azt kell figyelembe venni, amelyben a legmagasabb összeg szerepel.

Az ellenérték megfizetését az egyezségi döntésben részt nem vevő tulajdonostárs részére **bírószági letétbe helyezéssel kell teljesíteni**. Amennyiben a letétben lévő összeget a jogosult 15 éven belül nem igényli, abban az esetben azt az állam földvásárlásra felhasználhatja.

Az értékbecslési ajánlat

Az értékbecslési ajánlatként szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén a **Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán település és művelési ág szerinti bontásban közzétett értéket** kell figyelembe venni.

A földön létesített **ültetvény, felépítmény** vagy a földrészleten a művelési ágának megfelelő hasznosítását elősegítő, a földdel alkotórészi kapcsolatban álló és a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő **agrotechnikai létesítmény értékét nettó pótlási költség alapú értékbecsléssel** kell megállapítani.

Erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetében

$T*(Ftk*35000+V*3500)$

Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület (**egyéb részlet**) esetén az értékbecslési ajánlat forintban kifejezett mértéke: $T*200000$

Több erdőrészlet vagy egyéb részlet esetén az értékbecslési ajánlatot **erdőrészletenként**, illetve egyéb részletenként külön kell meghatározni, melyek összegzéséből áll elő a teljes értékbecslési ajánlat.

T: az érintett erdőrészlet vagy egyéb részlet területe hektárban kifejezve

Ftk: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott főfafajának fatermőképessége m^3 /hektár/év egységben kifejezve

V: az erdőrészlet Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott fatérfogata m^3 /hektárban kifejezve

Ha az erdőrészlet főfafajának fatermő képessége nem értelmezett, abban az esetben az erdőrészletre is az egyéb részletre meghatározott értékbecslési ajánlat mértékét kell alkalmazni.

A módszer alkalmazásához az erdőrészek és az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek területét hektár mértékegységben, az erdőrészlet főfafajának **fatermő képességét** m³/hektár/év egységben, az erdőrészlet fajlagos **fatérfogatát** m³/hektár egységben **a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán megjelenített generalizált erdőterkép útján közzé teszi.**

Az igazságügyi szakértői értébecslési szakvéleményben **az erdőtalaj és a faállomány értékét együttesen kell megállapítani, amelynek során az erdőtalaj értékét az erdő örökös járadékából, míg a faállomány értékét a potenciális véghasználatból levezetett jelenérték szerint kell kiszámítani.**

Elem információ

Erdőrészetek

Eredmény 1 of 1

Törölés Táblázat Letöltés

Name	Value
Illetékes megyei kormányhivatal	HMKH
Körzet	Nagyvarosi körzet
Helység /kód/	Nagyvaros (5665)
Tag	30
Részletjel /kód/	A (10)
Erdőgazdálkodó kód	660
Terület	8,99 ha
Erdészeti táj	Börzsöny
Tulajdonforma	Állami tulajdon
Elsődleges rendeltetés	Természetvédelmi
További rendeltetés 1	Natura 2000
További rendeltetés 2	Parkerdő
Értékbecsléséhez fatermőképesség adat (Ftk)	8,3 m3/ha/év (erdőrészlet első fafajсорának megállapított fatermőképessége)
Értékbecsléséhez fakészlet adat (V)	180 m3/ha (erdőrészlet fajlagos fakészlete)
Natura2000	Része a hálózatnak
Faállomány típus	Cseres
Természetességi állapot	Átmeneti erdő

A térképen meg kell keresni a kérdéses erdőrészt:

- a térképen történő böngészéssel, amelyhez segítség lehet, ha műholdkép fedvényt is használnak, illetve a térképet nagyítják,
- a program keresőfunkciójával.

A keresőfunkció elindítása esetén az erdőrészt jelét beírva indítható a keresés.

Bal egérgombbal belekattintva az erdőrészt területébe a keresési adatok a felugró ablakban jelennek meg.

Hogyan lehet fenntartani a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadokat?

- Egyrészt lehetőség van arra, hogy ha egy tulajdonostárs tulajdoni hányada alapján nem érne el a területi minimum szerinti mértéket, akkor összeállva egy másik tulajdonostárssal vagy többekkel együttesen éri el a területi minimum szerinti nagyságot. Ebben az esetben az így összeállt tulajdonostársak osztatlan közös tulajdoni formában, együttesen fogják megkapni a területi minimumot ezáltal már elérő földterületüket.
- Másrészt lehetőség van arra, hogy az egyik tulajdonostárs egy másik tulajdonostárstól vásároljon tulajdoni hányadot annak érdekében, hogy azzal együtt már elérje a területi minimum mértékét.
- Harmadrészt lehetőség van arra, hogy ha az érintett tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számítva többséget is tudnak képviselni, akkor leszavazzák a megosztást, aminek következményeként az ingatlan változatlan formában marad osztatlan közös tulajdonban.

Bírósági letét útján történő teljesítés

A kifizetést bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni azon tulajdonostársaknak,

- akik az egyezségi döntésben nem vettek részt;
- akik személye bizonytalan;
- akiknek lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, illetve fióktelepe ismeretlen;
- akiktől a megosztás megindulásáról szóló postai úton nyújtott tájékoztatás „nem kereste” vagy „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza, valamint
- akik a megosztás megindulásáról szóló tájékoztató küldemény átvételét megtagadták.

Amennyiben a letétben lévő összeget a fenti jogosultak 15 éven belül nem igénylik, abban az esetben azt az állam használhatja fel földvásárlásra.

Utak

A megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítésére szolgáló út **kialakításáról a tulajdonostársak az egyezségben rendelkezhetnek.** Ebben az esetben rendelkezni kell az út **tulajdonjogának rendezéséről** is.

Ha út kialakítására nem kerül sor, úgy az egyezségben **rendelkezni kell a megközelítésüket biztosító szolgálmi jog alapításáról.**

A megközelítést elsődlegesen utak önálló földrészletként történő kialakításával kell megkísérelni.

Új út kialakítására úgy kerülhet sor, hogy annak egy már meglévő, önálló helyrajzi számmal rendelkező szomszédos úttal való **kapcsolódással** vagy ezzel azonos terjedelmű átjárási szolgálmi jog biztosításával **a közúti csatlakozás folytonossága biztosított legyen.** 49

A földrészletek megközelítését szolgáló új út csak úgy alakítható ki, hogy az a megosztás során kialakítandó földrészletek **mező- és erdőgazdasági használatát a lehető legkisebb mértékben korlátozza.**

Belterületen a **településrendezési eszközökkel összhangban** lévő utat kell kialakítani.

Jogok és tények bejegyzése

A tulajdonostársak az egyezés keretében kötelesek rendelkezni a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogoknak és tényeknek a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről, kivéve, ha a jog vagy tény igazolt módon megszűnt, valamint a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról, kivéve, ha a jog vagy tény igazolt módon megszűnt.

Ennek teljesítéséhez a tulajdonostársak adatszolgáltatás keretében kérhetik az ingatlanügyi hatóságtól a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok kiadását. Az ingatlanügyi hatóság az adatszolgáltatásnak a megkereséstől számított 15 napon belül kötelességet tenni.

Ha az ingatlanügyi hatóságnál nem állnak rendelkezésre a jogok, tények feljegyzésével kapcsolatos adatok, úgy azokat **a tulajdonos a jog, illetve tény jogosultjától, illetve a feladatköre által érintett hatóságtól köteles beszerezni.**

A jogok és tények tervezett átjegyzését **a térképvázlaton és a területkimutatáson fel kell tüntetni és azt jóváhagyás céljából meg kell küldeni** valamennyi bejegyzett jog vagy tény jogosultja számára.

Ha a bejegyzett jog vagy tény valamely **hatóság döntésén alapul vagy jogszabály alapján** valamely hatóság megkeresése alapján került az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, a térképvázlatot és területkimutatást jóváhagyás céljából e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint **meg kell küldeni az érintett hatóság számára.**

A jogosult, illetve a hatóság az állásfoglalását **a megkereséstől számított 15 napon belül köteles megadni.** Ha a jogosult, illetve a hatóság a térképvázlatban és területkimutatásban foglaltakkal nem ért egyet, úgy köteles azt megindokolni, valamint egyidejűleg köteles a tulajdonosok számára adatot szolgáltatni a térképvázlat és területkimutatás megfelelő elkészítéséhez.

A határidő elmulasztása, illetve az adatszolgáltatási kötelezettség nemteljesítése esetén a jogosult, illetve a hatóság hozzájárulását a megküldött térképvázlat és területkimutatás szerinti megosztáshoz, illetve a szolgalmi jog létesítéséhez **megadottnak kell tekinteni.**

Ha a földrészlet egészére, vagy annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére vonatkozó jogbejegyzés vagy tényfeljegyzés található, erről **az osztóprogrammal külön térképvázlatot és területkimutatást kell készíteni, ami a jogok és tények változásának továbbjegyzését biztosítja.**

A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárás

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell

- a) az **egyezségi okiratot**,
- b) a **kinyomtatott**, az egyezségi döntésben résztvevő tulajdonostársak által **aláírt műszaki dokumentációt**,
- c) a Foktftv. 5. § (1) bekezdése szerinti **értesítés** megtörténtének, vagy az értesítés Foktftv. 5. § (2) bekezdése szerinti mellőzése feltételei fennállásának, valamint az értesítés Foktftv. 5. § (4) bekezdése szerinti megghiúsulásának **igazolását**,

d) Ha a Foktftv. 9. § (2) bekezdése szerinti jogosult, illetve a 9. § (3) bekezdése szerinti hatóság a jóváhagyását nem a tulajdonostársak által aláírt térképvázlaton és területkimutatáson adja meg, akkor a kérelemhez csatolni kell a Foktftv. 9. § (2) bekezdése szerinti **jogosult**, illetve a 9. § (3) bekezdése szerinti **hatóság jóváhagyását** tartalmazó térképvázlatot és területkimutatást, a jogosult, illetve a hatóság által külön-külön jóváhagyott dokumentumokat **a tulajdonostársak által aláírt térképvázlattal és területkimutatással összefűzve**,

e) ha a Foktftv. 12. § (1) bekezdése szerinti bekebelezésre kerül sor, az **ellenérték megfizetésének, illetve bírói letétbe helyezésének igazolását.**

Az ingatlan-nyilvántartási kérelem része továbbá az osztóprogramból beküldött digitális műszaki dokumentáció.

Az egyezségi okiratnak az Inyvtv. szerinti adatokat csak az egyezségben részt vevő tulajdonostársak esetében kell tartalmaznia.

Az egyezségben részt nem vevő, valamint azon tulajdonostársak esetében, akik értesítése mellőzhető, továbbá az értesítettnek tekintendő tulajdonostársak esetében az egyezésnek a tulajdonostársak tulajdoni lapon szereplő adatait kell tartalmaznia.

A bekebelezés útján történő tulajdonszerzéssel érintett tulajdoni illetőségeket a megosztást követően létrejövő ingatlan tulajdoni lapján – a tulajdonszerző erre irányuló kérelme esetén – külön kell nyilvántartani.

Az ingatlanügyi hatóság a bejegyzési kérelmet visszautasítja vagy az eljárást megszünteti, illetve a bejegyzési kérelmet elutasítja és a folyamatban lévő megosztás tényét törli

a) semmisség esetén;

b) ha megállapítja, hogy a megosztási dokumentáció az átvezetésre alkalmatlan, tartalmában ellentmondásos vagy pótolhatatlan hiányossága van;

c) ha a megosztási dokumentáció digitális állományai az ingatlanügyi hatósághoz nem kerültek megküldésre;

d) ha az osztóprogram által létrehozott térképvázlat és területkimutatás tartalma nincs összhangban az egyezségi okirat tartalmával;

e) ha a beadványnak pótolható hiányossága van, és a hiánypótlást a kérelmező az ingatlanügyi hatóság által megadott határidő lejártáig nem teljesíti.

Ha az ingatlanügyi hatóság **megállapítja**, hogy az egyezségi okirat és a megosztási dokumentáció **a jogszabályi előírásoknak megfelel**, elvégzi a munkarészek **végleges helyrajzi számozását** a kinyomtatott térképvezérlőn, a változási állományon és a területkimutatáson egyaránt. A helyrajzi számozást követően **a változási állományt** az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban **előzetes nyilvántartásba veszi**.

Az ingatlanügyi hatóság **a földhasználati nyilvántartásban hivatalból átvezeti a megosztással bekövetkező változást**, ha a megosztásra kerülő földrészlet **teljes területének ugyanaz a bejegyzett földhasználója vagy a megosztás az alrészlet határok mentén történt és az alrészlet teljes területének ugyanaz a bejegyzett földhasználója**.

Az osztatlan közös tulajdonnak az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján történő megszüntetése

Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a területi minimumnak megfelelő ingatlan, a megosztásnak nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.

Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését.

Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.

A tulajdonba vételt kezdeményező tulajdonostársnak az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező valamennyi tulajdonostársat a bekebelezési szándékáról írásban, igazolt módon értesítenie kell.

Az **értesítésnek** tartalmaznia kell

a) a kezdeményező tulajdonostárs arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának **megszerzésére jogosult;**

b) az értékbecslési ajánlat szerinti értéket a földrészlet egésze vonatkozásában és a kezdeményező tulajdonostárs által **ajánlott ellenértéket;**

c) arra vonatkozó **figyelemfelhívást**, hogy amennyiben az értesített tulajdonostárs a részére ajánlott ellenértékkel nem ért egyet, úgy **értékbecslési szakvéleményt készíttethet;**

d) arra vonatkozó **figyelemfelhívást**, hogy az értesített tulajdonostárs 30 napon belül adja meg a kezdeményező tulajdonostárs számára **az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit;**

e) arra vonatkozó figyelemfelhívást, hogy ha az ingatlanon az értesített tulajdonostárs tulajdonában álló, **a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy** található, az értesített tulajdonostársnak nyilatkoznia kell annak **tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata** tekintetében.

- f) arra vonatkozó figyelemfelhívást, hogy az értesített tulajdonostárs 30 napon belül nyilatkozhat, hogy az ellenértékként kínált összeghez képest azt legalább 10%-kal meghaladó összegért maga kívánja a teljes ingatlant tulajdonba venni;
- g) arra vonatkozó figyelemfelhívást, hogy az értesített tulajdonostárs a 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhat arról, hogy nem ért egyet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételével, mert annak törvényi feltételei nem állnak fenn;
- h) a kezdeményező tulajdonostárs nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy ha a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, és a földrészleten a tulajdonában álló és a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, nyilatkozik annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében, továbbá megjelöli az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit;
- i) a kezdeményező tulajdonostárs nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy ha a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, az eljárás kezdeményezésére vonatkozó **valamennyi okiratot** – különösen a többi tulajdonostárs igazolt értesítését és a többi tulajdonostárs által adott visszajelzést – a földrészletet ténylegesen bekebelezni jogosult tulajdonostárs részére átadja.

A bekebelezési szándékról értesített tulajdonostárs 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhat arról, hogy **nem ért egyet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételével**, ha a tulajdoni hányadának megfelelő terület az ingatlan művelési ágait és minőségi osztályait figyelembe véve **a leggyengébb minőségű területen elérné a területi minimumot.**

A nyilatkozatot **több tulajdonostárs közösen is megteheti**, ha a tulajdoni hányadaiknak megfelelő terület együttesen az ingatlan művelési ágait és minőségi osztályait figyelembe véve **a leggyengébb minőségű területen elérné a területi minimumot és úgy nyilatkoznak, hogy az ingatlan megosztása esetén egymással közös tulajdonban kívánnak maradni.**

Ilyen nyilatkozattétel esetén az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételére nincs lehetőség.

Ha az értesített tulajdonostárs kívánja tulajdonba venni az ingatlant, akkor 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatban jelezheti az ingatlanra vonatkozó bekebelezési szándékát, amely nyilatkozatban meg kell jelölnie az általa ajánlott ellenértéknek a földrészlet egészére számított összegét (ellenajánlat), amelynek legalább 10%-kal meg kell haladnia a kezdeményező tulajdonostárs által megjelölt ellenérték összegét, továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy a fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére jogosult.

Ha a kezdeményező tulajdonostárs fenntartja az ingatlant érintő bekebelezési szándékát, úgy ezt a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatban jelezheti az ellenajánlatot tevő tulajdonostárs vagy tulajdonostársak felé. A kezdeményező tulajdonostársnak nyilatkozatában meg kell jelölnie az általa ajánlott újabb ellenértéknek a teljes ingatlanra számított összegét, amelynek legalább az eredeti ajánlat összegének 10%-ával meg kell haladnia a legmagasabb érvényes ellenajánlat összegét.

A nyilatkozatban a kezdeményező tulajdonostársnak fel kell hívnia az ellenajánlatot tevő tulajdonostársak figyelmét, hogy ha bekebelezési szándékukat fenntartják, akkor a nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül tehetnek új ajánlatot, amelynek legalább az eredeti ajánlat összegének 10%-ával meg kell haladnia az ellenajánlat összegét. Ezt alkalmazni kell mindaddig, amíg nem érkezik több ellenajánlat. Nem tehet ellenajánlatot az a tulajdonostárs, aki a korábbi felhívásra ellenajánlatot nem tett.

Ha a kezdeményező tulajdonostárs nem kíván újabb ajánlatot tenni, akkor az ellenajánlatot tevő tulajdonostárs nyilatkozatának kézhezvételét követő 15 napon belül köteles az eljárás kezdeményezésére vonatkozó valamennyi okiratot – különösen a többi tulajdonostárs igazolt értesítését és a többi tulajdonostárs által adott visszajelzést, valamint ha készült ilyen, akkor az értékbecslési szakvéleményt – a földrészletet ténylegesen bekebelezni jogosult, érvényes ellenajánlatot tevő tulajdonostárs részére átadni, valamint megjelölni az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit. Ha a földrészleten a tulajdonában álló és a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, a kezdeményező tulajdonostársnak egyidejűleg nyilatkoznia kell annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében is.

Ha a kezdeményező tulajdonostárs nem kíván újabb ajánlatot tenni, és több értesített tulajdonostárs is tett érvényes ellenajánlatot, akkor az okiratokat és nyilatkozatokat a legmagasabb összegű érvényes ellenajánlatot tevő tulajdonostárs – azonos összegű ellenajánlatok esetén a korábban érkezett érvényes ellenajánlatot tett tulajdonostárs, több azonos napon érkezett ellenajánlat esetén a kezdeményező tulajdonostárs által választott tulajdonostárs – részére kell megküldeni.

Az okiratokat és nyilatkozatokat átvevő tulajdonostárs az okiratok és nyilatkozatok kézhezvételét követő 15 napon belül köteles értesíteni a többi érvényes ellenajánlatot tett tulajdonostársat a legmagasabb érvényes ajánlat összegéről.

Az értesített tulajdonostárs **30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhat** arról, hogy az értesítésben szereplő **ellenértéket elfogadja**, vagy - ha az értékbecslési ajánlattal nem ért egyet - **igazolnia kell, hogy értékbecslési szakvélemény készítését kérte.**

A nyilatkozatban meg kell jelölni az ellenérték megfizetésére vonatkozó **teljesítéssel kapcsolatos feltételeit.**

Ha az ingatlanon az értesített tulajdonostárs tulajdonában álló, **a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy** található nyilatkozni szükséges annak **tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata** tekintetében is.

Az ellenérték megfizetését bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni a bizonytalan személyű – ideértve az elhunyt – tulajdonostárs, valamint az értesítettnek tekintendő tulajdonostárs, valamint azon tulajdonostárs részére, aki a teljesítéshez szükséges adatokat nem bocsátja a bekebelező tulajdonostárs rendelkezésére.

Ha a letétben lévő összeget a jogosult 15 éven belül nem igényli, abban az esetben azt az állam földvásárlásra felhasználhatja.

A bekebelezésről értesíteni kell a földrészletre bejegyzett egyéb jogok és tények jogosultjait, és ha a bekebelezendő tulajdoni hányadra **az ingatlan-nyilvántartásba olyan jog vagy tény van bejegyezve vagy feljegyezve, amely szükségessé teszi a tulajdonjog átruházásához a jogosult vagy valamely hatóság hozzájárulását, az elidegenítési tilalom kivételével, a bekebelező tulajdonostárs köteles a hozzájárulást a tulajdonszerzést megelőzően beszerezni.**

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló okiratnak minősül a bekebelezés tárgyában létrejött és összes tulajdonostárs által aláírt szerződés vagy ennek hiányában a bekebelező tulajdonostárs által tett egyoldalú nyilatkozat.

Az okiratnak tartalmaznia kell

- a) arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a kizárólag a bekebelező tulajdonostárs jelezte tulajdonba vételi szándékát; vagy
- b) több tulajdonostárs tulajdonba vételi szándéka esetén vételi szándékuk rögzítését, valamint arra vonatkozó nyilatkozatot, hogy a bekebelező tulajdonostárs ajánlotta a legmagasabb ellenértéket.

A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló okiratnak az Inyvtv. szerinti adatokat csak a bekebelező, valamint a bekebelezés tárgyában létrejött szerződés esetén a szerződést aláíró tulajdonostársak esetében kell tartalmaznia. Egyoldalú jognyilatkozat esetén az okiratnak a tulajdonostársak tulajdoni lapon szereplő adatait kell tartalmaznia.

A földrészlet egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele - az állami tulajdonból kikerülő ingatlanrészen fennállott vagyongazdálkodói jog kivételével - **nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földrészletre létrejött, és a bekebelezéskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot.**

Ha a közös tulajdonban álló földrészlet részben vagy egészben a tulajdonostársak személyétől eltérő harmadik személy használatában áll, **a bekebelező tulajdonostárs a tulajdonos személyében bekövetkezett változásról köteles értesíteni a földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használót.**

Tulajdonszerzési szabályok

Az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki

- a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel;
- b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte; vagy
- c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte.

Földtulajdonszerzés esetén a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdését, valamint a 12-17. §-át nem kell alkalmazni.

Tulajdonszerzés esetén sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható.

A tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a **bejegyzési engedélyt** megadottnak kell tekinteni azon tulajdonosok tekintetében, akik a döntésben nem vettek részt, továbbá akik tulajdonrésze bekebelezésre kerül.

Ha az ingatlanon **sírhely** található és az ingatlanban az állam tulajdoni hányaddal rendelkezik, akkor a megosztás során – az állam nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló jelzése alapján – az állam tulajdonába kerülő ingatlant úgy kell kialakítani, hogy a sírhely szerinti terület az állam tulajdonába kerüljön. Ebben az esetben a területi minimumra és a bekebelezésre vonatkozó rendelkezések alkalmazásának az állammal szemben nincs helye. Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a területi minimumnak megfelelő ingatlan, a sírhellyel érintett ingatlant az állam tulajdonába kell adni. A sírhely elhelyezkedésére vonatkozó adatokat a Nemzeti Földügyi Központ biztosítja az osztóprogram számára, amelyet a megosztás során figyelembe kell venni.

A megszerzett tulajdonrész **jelzálogjoggal** vagy **végrehajtási joggal** terhelt, a megszerzett tulajdonrész tulajdonosa csak a megszerzett tulajdonrész értékéig tartozik a követelésért helyt állni.

A tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdon e törvény szerinti megszüntetéséből eredő jogvitájuk esetén a **bírósághoz fordulhatnak**.

A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs – a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlan kialakítása érdekében – az egyezség létrejöttétől számított 30 napon belül kérheti a bíróságtól a bekebelezésre és a területi minimumra vonatkozó rendelkezések alkalmazásának mellőzésével az **egyezség módosítását**, ha az ingatlant

a) legalább három éve

aa) saját maga,

ab) közeli hozzátartozója,

ac) legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy

ad) a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet

használja, vagy

b) érintő tulajdoni hányadát nem átruházással szerezte és az ingatlant érintően a használati jogosultság átengedéséből származó jövedelem hiánya a saját és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését veszélyezteti.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változást – ideértve az egyezségben foglalt tulajdonváltozást is – az ingatlanügyi hatóság az **egyezségi okirat** és annak elválaszthatatlan mellékletét képező, az osztóprogram által elkészített és külön azonosítóval rendelkező térképvázlat és területkimutatás alapján **a folyamatban lévő megosztás ténye feljegyzésének rangsorában vezeti át.** Az egyezségi megállapodást, valamint a térképvázlatot és a területkimutatást mindazoknak **alá kell írniuk, akik a megállapodásban részt vesznek.** A térképvázlatot és a területkimutatást az ingatlanügyi hatóság **záradékkal nem látja el.**

Ha a térképvázlat **nem illeszthető be az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisába,** a megosztás iránti kérelmet el kell utasítani.

A változások átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredményeként létrejövő ingatlanok tulajdoni lapjának III. részére rávezeti **„az ingatlan egyszerűsített megosztás útján jött létre”** szöveges bejegyzést.

Kisajátítás

Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam általi, optimális birtokszerkezet kialakítása céljából történő kisajátítását, ha

a) az osztatlan közös tulajdon megosztását **legalább három alkalommal** úgy kezdeményezték, hogy a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított **2 éven belül** nem került sor, és

b) az ingatlan tulajdonosainak száma

ba) a **100 főt meghaladja**, vagy

bb) a **30 főt meghaladja** és az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának **hányadosa kisebb, mint 0,5**.

A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló **költségvetési keret alapján** **dönt** a kisajátítási eljárás megindításáról.

Az agrárgazdaságok átadásáról

Körülmények

A hazai mezőgazdaság történelmi sajátosságainak eredményeként a rendszerváltáskor indult gazdaságok alapítóinak generációja nagyrészt most éri el azt az életkort, amikor természetes módon felmerül a gazdaság átadása a fiataloknak, például egyéni gazdaságok esetében elmondható, hogy az irányítók 61%-a meghaladta az 55 évet. Szerencsés esetben az átadás családon belül történik meg, ugyanis az agrárium fiatal termelőinek mintegy 90 %-a elsősorban működő gazdaságot vesz át.

Koncepció

A jogalkotás koncepciójának kialakítása során két alapvetést vettünk figyelembe:

a) Egyrészt jelenleg a magyar agráriumban gazdálkodók meghatározó többségét a kis- és középvállalkozások körébe tartozó egyénileg vagy őstermelők családi gazdaságában tevékenykedő mezőgazdasági őstermelők és egyéni vállalkozók alkotják.

b) Másrészt a felmérések eredményei szerint a megkérdezett érintettek számára – saját megítélésük szerint – a legnagyobb nehézséget az adminisztrációs feladatok jelentik a gazdaság átadásánál-átvételénél.

Első lépésként a gazdálkodó életében történő átadáshoz kapcsolódó adminisztrációs terhek könnyítését valósítjuk meg.

Az új törvénycsomag fókuszában az élő családtagok között megkezdett/megvalósuló gazdaságátadás áll, amely a felek (gazdaságátadó és gazdaságátvevő, valamint a családtagok) konszenzusán alapul, és az alábbi kérdések minél gyorsabb és gördülékenyebb rendezését célozza:

1. föld tulajdonjogának és használatának megszerzése,
2. hatósági engedélyek módosítása,
3. szerződések átruházása,
4. adó és társadalombiztosítási kérdések rendezése,
5. pályázatok, támogatások átadása-átvállalása.

A szabályozás tartalma

Új jogintézményként vezetjük be a gazdaságátadási szerződést.

A mezőgazdasági őstermelők által végzett mező-, erdőgazdasági tevékenység folytatása érdekében és annak eredményeképpen egy egyedi vagyon jön létre, amely ebben a formában nagyobb értékkel bír, mint az egyes vagyonelemek összessége. Az agrárgazdaság mint vagyonösszesség egyedi jellemzői alapján meghatározzuk az adásvételi, az ajándékozási, a tartási és az életjáradéki szerződés Ptk.-ban rögzített szabályaihoz képest, és megteremtjük a felek közötti együttműködés szabályait.

A gazdaság fogalma

A gazdaság részét képezi a gazdaságátadó **tulajdonában** vagy **használatában** lévő, a mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges mező- és erdőgazdasági hasznosítású **föld, egyéb ingatlan**, a mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges és annak eredményeképpen létrejövő **ingóságok, jószágok, termények**, a mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges **engedélyek** és az ingatlanokhoz és ingóságokhoz kapcsolódó polgári **szerződések**, esetenként a gazdasághoz kapcsolódó **gazdasági társaságban** való vagyoni **részesedés**, amely vagyonösszesség egyazon mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatását szolgálja.

A felek jogai és kötelezettségei

A gazdaságátadási szerződés 4 szerződéstípus lehet: adásvételi szerződés, ajándékozási szerződés, tartási szerződés és járadéki szerződés. Mivel a gazdaságátadás céljának, a generációváltás megvalósításának érdekében a gazdaságátadással érintett mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld esetében nem lehet gyakorolni az elővásárlási jogot, szigorú garanciális szabályokat kell kialakítani annak érdekében, hogy a szerződő felek ne visszaélészerűen alkalmazzák.

	Gazdaságátadó	Gazdaságátvevő
személyüket érintő előírások	egymással hozzátartozói láncolatban állnak vagy 7 év foglalkoztatás	
	legalább 5 éven belül eléri az öregségi nyugdíjkorhatárt	fiatalabb a gazdaságátadónál
	legalább 10 éve saját nevében mező- és erdőgazdasági tevékenységet folytat	a jogszabályokban a gazdaság működtetésére előírt feltételeknek megfelel
	mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld bejegyzett földhasználója	
kötelezettségek	az élelmiszerlánc-felügyeleti információs rendszerben nyilvántartott, a gazdasághoz kapcsolódó tevékenységét megszünteti	mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tekintetében hasznosítási kötelezettség terheli

A gazdaságátadási szerződés kötelező tartalmi elemei

Meg kell határozni a felekre vonatkozó jogokat és kötelezettségeket, a gazdaság egyes elemeit, az azokhoz kapcsolódó polgári jogi szerződéseket és a szerződésekből fakadó jogokat és kötelezettségeket, a gazdaság működtetéséhez kapcsolódó hatósági engedélyeket, a támogatási eljárásokat és a támogatási eljárásokból fakadó jogokat és kötelezettségeket, a felek együttműködéséhez szükséges rendelkezéseket, továbbá mindazon rendelkezéseket, amelyeket jogszabály a gazdaság egyes elemeire vonatkozóan előír.

A jogutódlás

- a) polgári jogi szerződések: a gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződéssel minden, a gazdasághoz kapcsolódó polgári jogi kötelemben a gazdaságátvevő helyébe lép a Ptk. szerződés-átruházásra vonatkozó szabályai alapján jogutódlással;
- b) hatósági engedélyek: a gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződéssel minden, a gazdasághoz kapcsolódó mező- és erdőgazdasági tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyben a gazdaságátvevő helyébe lép, ha azt kérelmezi és megfelel a jogszabályban foglalt feltételeknek;
- c) támogatások: a gazdaságátvevő jogutódlással a gazdaságátadó helyébe lép azon jogok és kötelezettségek tekintetében, amelyeket az egyes európai uniós alapokból származó támogatások támogatói okirat vagy támogatási szerződés határoz meg.

Öröklési kérdések

Hagyatéki eljárási szabályok annak érdekében, hogy öröklés útján ne képződjön további osztatlan közös tulajdon:

- osztályos egyezség,
- megosztás,
- közös értékesítés.

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Dr. Andréka Tamás

főosztályvezető

Agrárminisztérium

Jogalkotási Főosztály

tamas.andreka@am.gov.hu

+36-30/397-4045