



MMK-GGT

HÍRLEVÉL

2020. július 9.

### **Kedves Kollégák!**

A Magyar Közlöny 163. számában megjelent a 2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről. Hatályba lép 2021. január elsején.

A törvény alapelveivel egyetértve a földmérést érintő részt hibásnak tartjuk, tiltakozásunkat az AM-nek a törvényjavaslat beterjesztése után el is küldtük. Nem tudunk egyetérteni az előterjesztő Agrárminisztérium felelős vezetőinek nyilatkozataival, amelyben jelentős eredményként kommunikálják, hogy az eljárásához nem kell földmérő.

A térképi adatbázis változtatása megosztás esetén vázrajz és földhivatali vizsgálat nélkül műszaki szempontból elfogadhatatlan. Olyan hibák alakulhatnak ki amelyek évtizedekig problémákat okoznak a nyilvántartásban. Nincs terepi mérés az eljárásban, sem keretmérés, sem a végén nincs kötelezően kitűzés. Nincs eltérés esetén kötelező kivizsgálás, nincs művelési ág változás, az egész eljárás földmérő nélkül lebonyolítható.

Sok problémára a választ talán megtalálhatjuk majd a végrehajtási rendeletben, de hogy az egész eljárás végigvihető földmérői közreműködés nélkül az már nem változhat. A földmérési törvény módosítása szerint ez a megosztás nem minősül földmérési tevékenységnek. Így minden jogosultság nélkül végezhető.

A törvény hatálya kiterjed a termőföldekre és az erdőkre is. Kivétel ez alól a tanya, és azok a földrészletek ahol az árok, csatorna és út alrészleten kívül más kivett alrészlet is van. Arra a zártkerti földrészletre sem használható, ahol a földrészlet teljes területe – a tényleges használata alapján – nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak. A nyilatkozatok szerint a törvény 2,4 millió hektárt, 1 060 000 földrészletet érint, és nem tesz különbséget az osztatlan közös tulajdon kialakulási módjai között, csak az számít, hogy egyénél több tulajdonos van.

A megosztási eljárás valamelyik tulajdonostárs kérelmére indul, a költségeket (ügyvédi díj) is nekik kell viselni. Az eljárás főbb lépései a földhivatalnak történő bejelentés, az egyezség létrehozása és annak eredményének rögzítése ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott egyezségi okiratban és térképvázlaton, valamint terület kimutatáson, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetés.

A földhivatalnak történő bejelentést a tulajdoni lapon levő bejegyzések és folyamatban levő eljárások miatt elutasíthatják. Ha lefolytatható az eljárás, akkora tulajdonosok 15 000 Ft befizetésével elérési lehetőséget kapnak az állam által elkészített osztóprogramhoz, ami online kapcsolatban van a térképi és ingatlan-nyilvántartási adatbázisokkal. A szükséges földmérési adatokhoz a szoftver automatikusan hozzáfér külön díj fizetése nélkül. Az egyezséget csak az osztóprogram segítségével kialakított földrészletekre lehet megkötni, mást szoftvert nem lehet használni. A törvény szövege szerint az osztóprogrammal készített térképvázlat az átvezetés alapja,

de feltételezhető, hogy változási állomány is készül.

A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltéréséből eredő következményeket a tulajdonosok viselik. A tulajdonosok döntenek el akarnak-e kivizsgálást vagy művelési ág változást a megosztás előtt. Ebből rengeteg probléma származhat. Feltételezhető, hogy az osztóprogram bármekkora területi vagy aranykorona eltérés esetén a hiba ráosztását alkalmazza.

A megosztás során telekalakítási eljárást nem kell lefolytatni. Nem feltétel minden földrészlethez út kialakítása sem, ez kiváltható átjárási szolgálom alapításával. De nyilvánvaló, hogy a későbbiekben az út nélkül kialakított földrészleteknél telekalakítási eljárást nem lehet lefolytatni az utak létrehozása nélkül. Az út kialakítása most engedély és díjmentes, a későbbiekben nem lesz az.

Feltétel azonban az ingatlanok minimális területe, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb terület nagyságú nem alakítható ki. Zártkerti földrészlet esetében 1500 m<sup>2</sup> a területi minimum.

Az így kialakított földrészletek tulajdoni lapjának III. részén ott lesz „az ingatlan egyszerűsített megosztás útján jött létre” szöveges bejegyzés, így évtizedek múlva is tudni fogjuk, hogy a térkép problémás lehet.

A térképvázlaton és terület-kimutatásban rendelkezni kell a jogok és tények továbbvezetéséről. Ezt jóváhagyásra el kell küldeni a jogosultaknak. Ehhez a hivatalnak 15 napon belül szolgáltatni kell a bejegyzés alapjául szolgáló vázrajzokat. Nehezen elképzelhető, hogy mégoly jól felépített osztószoftver esetén is azt a feladatot egy laikus meg tudja oldani.

Ellentmond a laikusok által használható és mindent figyelembe vevő osztóprogramba vetett bizalomnak, hogy ha a térképvázlat nem illeszthető be az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisába, a megosztás iránti kérelmet el kell utasítani. Ezenkívül más földmérési vizsgálatot nem folytathat a hivatal.

Összeállította: Hajdú György