



MMK-GGT



HÍRLEVÉL

2020. január 5.

## Kedves Kollégák!

### **Megjelent az új osztatlan közös megszüntetéséről szóló törvény végrehajtási rendelete**

A Magyar Közlöny 288. számában megjelent a 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól. Hatályba lépett 2021. január elsején, de egy korábbi rendelkezés szerint a veszélyhelyzet fennállásáig nem lehet kérelmet benyújtani.

A rendelet sok feladatot az ügyfélre bíz, aminek elvégzése az átlagos kérelmezőnek szinte lehetetlen. Ezért valószínűleg sokan fogják az ügyvéden kívül földmérő, vagy magát annak tartó személy segítségét igénybe venni.

Kezdjük mindjárt a kérelemmel, amiről nemhogy minta nincs, hanem két jogszabályt is figyelve kell összeállítani a tartalmát. Az 1. melléklet szerint a jogi képviselőkön kívül lehet meghatalmazottja is a kérelmezőnek, de ennek ellentmondva az osztóprogramba csak a kérelmező ügyfélkapuján keresztül lehet belépni.

A törvény egyértelműen leszögezi, hogy ez a megosztás nem földmérési tevékenység, ennek ellenére már a rendelet elején megjelenik, hogy Irm-es földmérő részvétele esetén annak külön adatszolgáltatást kell biztosítani. Sajnos az nincs meghatározva, hogy milyen adatokat kell neki szolgáltatni, de a rendelet szerint ha nem vesz részt földmérő az eljárásban akkor is átadnak minden szükséges adatot. Még egyszer előbukkan az Irm-re hivatkozás, ha ilyen személy vesz részt a megosztásban, akkor a nevét és Irm számát fel kell írni a térkép vázlatra, és azt a hivatal ellenőrzi. Ez számomra értelmezhetetlen és felesleges szabály.

A megosztási kérelem beadásakor a hivatalnak vizsgálnia kell az érintett földrészlet nyilvántartási és térképi adatainak összhangját, és el kell végeznie a szükséges javítást. Mivel a kérelem elbírálására 60 nap van, ebbe kell beleférnie a kijavításnak is. A jogok és tények nem tartalma a térképnek, így ezt ekkor nem kell vizsgálni és javítani.

Ezen vizsgálat és javítás ellenére az osztószoftver az első belépéskor újra ellenőrzi a nyilvántartási és térképi adatok összhangját, és hiba esetén riportot generál. Egy furcsa csavarral azonban ezt a szoftver nem küldi el automatikusan azonnal az illetékes ingatlanügyi hatóságnak, hanem azt az ügyfélnek kell megtennie 5 napon belül.

A jogok és tényekhez szükséges adatszolgáltatást külön kell kérni a hivataltól, amit 15 napon belül kell teljesítenie, a feljegyzése alapjául szolgáló vázrajzok és egyéb adatok átadásával. Még az sincs meghatározva, hogy ezeket digitálisan kell szolgáltatni, így ezek az osztóprogramba való ellentmondás mentes beillesztése nem lesz egyszerű feladat. Ha a hatóság nem tud adatot szolgáltatni, akkor azt a kérelmezőnek kell a jogosulttól beszereznie. Ez a teljes megosztáshoz rendelkezésre álló 90 napba nehezen fog beleférni. Utalás sincs arra mi a teendő a megszünt jogosultak esetén.

A változás után kialakuló földrészteteket nem kell helyrajzi számozni a térképvázlaton, csak sorszámolni, a helyrajzi számot a hivatal határozza meg. A térképvázlatot 1:1000 vagy 1:2000 méretarányban kell kinyomtatni. Ez a saját gyakorlatomban gyakran előforduló 50 hektárnál nagyobb földrésztetek esetén A3-nál nagyobb rajzot jelent, amit nem lesz egyszerű a helyszínen megoldani.

Új út kialakítása sem lesz egyszerű, hiszen csak ott alakítható ki, ahol van meglevő csatlakozó út. A rendelet a részletekkel nem foglalkozik így akár országos közútra is lehet csatlakozni, ahol a tényleges használat nem megoldható. Nincs szó az utak tulajdonjogáról, sem a bejegyezhető kivett megnevezéséről.

A benyújtott műszaki dokumentációt a hatóság vizsgálja tartalmi és formai szempontok alapján. Több olyan hibalehetőség is van a vizsgálandók között ami egy jól működő osztószoftvernél nem fordulhat elő (területszámítási hiba?).

Összeállította: Hajdú György