

A K O R M Á N Y

r e n d e l e t e

a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól

[1] A részarány földkiadás során korábban jelentős számban keletkeztek olyan tulajdonközösségek, melyek a föld bármilyen hasznosítását gyakorlatilag lehetetlenné tették, és az akár több száz tulajdonossal rendelkező földrészlet közös tulajdonának megszüntetése csak egy hosszadalmas, több évig tartó és igen bonyolult perrel volt lehetséges. Ennek a kényszerű helyzetnek a feloldására született meg az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló egyedi eljárás, melyet 2012. június 1-ig lehetett kérelmezni.

[2] A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetése iránti eljárás több, egymásra épülő hatósági és nem hatósági, úgynevezett szolgáltatási típusú cselekményekből áll. A Nemzeti Földügyi Központ 2024. évi megszüntetése miatt a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényben foglalt szabályok megváltoztak és a még fennmaradó eljárások lefolytatásának feladata a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokhoz került.

[3] A törvényi rendelkezések változása értelmében a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok, mint segítő közreműködők átveszik a korábbi nem hatósági cselekményeket, így a földmérő vállalkozói és jogi szolgáltatói feladatokat, ezért az eljárásra vonatkozó részletszabályok módosítása is elengedhetlenné vált. A kormányrendelet – a fennmaradt, folyamatban lévő eljárások lezárásáig – biztosítja a szükséges, a korábbi szabályozáshoz képest bizonyos tekintetben egyszerűbb részletszabályokat.

[4] A Kormány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 29. § c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános szabályok

1. §

E rendeletet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban: Foktftv.) 16. alcíme szerinti, a részarány földkiadás során

keletkezett osztatlan közös tulajdon (a továbbiakban: osztatlan közös tulajdon) megszüntetésére irányuló eljárásokban (a továbbiakban: Eljárás) kell alkalmazni.

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *földmérő*: az ingatlanügyi hatóság földmérője vagy a fővárosi és vármegyei kormányhivatal (a továbbiakban: kormányhivatal) által megbízott földmérő vállalkozó vagy vállalkozás,
- b) *jogi szolgáltató*: a kormányhivatal jogtanácsosa vagy a kormányhivatal által megbízott jogi szolgáltató.

3. §

(1) Az ingatlanügyi hatóság a 2012. június 1-je után benyújtott, az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelmet elutasítja.

(2) Egy adott földrészletre vonatkozó, az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló és az (1) bekezdés szerint el nem utasított kérelmeket – tekintet nélkül a benyújtás évére – összevontan kell teljesíteni.

(3) A Foktftv. 53. § (1) bekezdése szerinti, egy adott földrészleten belüli önálló földrészletek kialakítását a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével kell elvégezni.

4. §

(1) Az Eljárás megkezdéséről az ingatlanügyi hatóság írásban, postai úton értesíti valamennyi, az osztatlan közös tulajdonnal érintett ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat. Az értesítés tartalmazza

- a) az ingatlanügyi hatóság megnevezését és székhelyét,
- b) az Eljárás alapjául szolgáló jogszabályok megjelölésével az Eljárás változásáról, lefolytatásának menetéről, valamint a tulajdonostársakat megillető jogokról és kötelezettségekről szóló tájékoztatást,
- c) az adott településen érintett földrészletek megosztási eljárásainak lefolytatási sorrendjét,
- d) az Eljárás során a további értesítések módjának megjelölését,
- e) a kérelemmel érintett földrészlet helyrajzi számát és
- f) a kérelmezők tájékoztatását arról, hogy hol és mikor tekinthetnek be az ügy irataiba.

(2) A Foktftv. 53. § (2a) bekezdése szerinti tájékoztatás az (1) bekezdés a), b), d) és e) pontjában foglaltakat, valamint az Eljárás aktuális helyzetéről és további menetéről szóló tájékoztatást tartalmazza.

(3) Amennyiben a Foktftv. 53. § (4) bekezdése alapján földmérő vállalkozó vagy vállalkozás, illetve jogi szolgáltató megbízására kerül sor, az ingatlanügyi hatóság a tulajdonosokat postai vagy elektronikus úton értesíti a közreműködő földmérő vállalkozó vagy vállalkozás, illetve jogi szolgáltató nevével és elérhetőségéről.

5. §

(1) Egy adott földrészlet vonatkozásában az Eljárás – mint egyesített eljárás – a következő sorrendben magában foglalja:

- a) a megosztási eljárás előkészítése érdekében a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítása céljából végzett helyszíni szemle lefolytatását (a továbbiakban: mezőgazdasági helyszínelés) és a keretmérést, valamint a keretmérés vizsgálatát,
- b) – szükség esetén – a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárást,
- c) a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatoktól való eltérése esetén a földminősítési eljárást, és ezzel összefüggésben a földrészlet adataiban bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő soron kívüli átvezetésére irányuló eljárást,
- d) a kiosztás sorrendjének megállapítására irányuló eljárást, amely lehet egyezség befogadása vagy a Foktftv. 53. § (7) bekezdése szerinti sorsolás,
- e) az egyezség vagy sorsolás eredménye alapján elkészített változási munkarészek soron kívüli vizsgálatára, záradékolására irányuló eljárást,
- f) a megosztás elvégzését és a megosztással kapcsolatos munkarészek elkészítését,
- g) a kialakított földrészletek kitézését és helyszíni bemutatását, és
- h) a földrészlet adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és tények vonatkozásában a megosztással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő soron kívüli átvezetésére irányuló eljárást (a továbbiakban: változásvezetési eljárás).

(2) Egy adott településen belül az Eljárásokat a kérelemmel érintett földrészletek helyrajzi számainak növekvő sorrendjében kell megkezdeni oly módon, hogy azok a földrészletek, amelyekben az állam tulajdoni hányaddal rendelkezik, megelőzik azokat a földrészleteket, amelyekben az állam nem tulajdonos.

6. §

(1) Az Eljárás során az ingatlanügyi hatóság

- a) összesíti és nyilvántartásba veszi a kérelmeket, egyezséget tartalmazó okiratokat,
- b) megállapítja a településen belüli teljesítési sorrendet,
- c) értesíti a kérelemmel érintett földrészletek összes tulajdonosát a 4. § (1) vagy (2) bekezdése szerint,
- d) lefolytatja az 5. § (1) bekezdése szerinti eljárásokat,
- e) amennyiben a megosztási eljárás lefolytatásához földmérő, illetve jogi szolgáltató közreműködését veszi igénybe, biztosítja a feladat végrehajtásához szükséges adatszolgáltatást elektronikus úton,
- f) a mezőgazdasági helyszínelés elvégzését követően, ha szükséges, átvezeti a művelési ág változását,
- g) részt vesz a sorsolási bizottság munkájában,
- h) vizsgálja, szükség esetén elkészíti a megosztással kapcsolatos munkarészeket az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet [a továbbiakban: 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet] előírásai szerint.

(2) Az Eljárás során a földmérő feladatai:

- a) keretmérés,
- b) egyeztetés a közlekedési feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatallal, ha a mezőgazdasági termelés szállítási és közlekedési feladatainak kiszolgálására, továbbá feltételeinek megteremtése érdekében kialakítandó új út (a továbbiakban: szántóföldi művelési út) országos vagy helyi közútra közvetlenül csatlakozik,
- c) belterületi megosztás esetén egyeztetés a települési önkormányzattal a helyi építési szabályzat út kialakítására vonatkozó követelményeiről,
- d) a 12. § (1) bekezdés szerinti egyezség megkötésére irányuló tárgyaláson (a továbbiakban: egyezségi tárgyalás) való közreműködés,
- e) az értékarányos, – amennyiben ez nem lehetséges – terület alapú megosztás végrehajtása, beleértve a visszamaradó földrészletben maradó tulajdonosok változott tulajdoni arányainak meghatározását,
- f) az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges változási munkarészek elkészítése, beleértve a kitűzést és a tulajdonosok részére történő helyszíni bemutatást, valamint annak dokumentálását.

(3) A keretmérés során – amennyiben rendelkezésre áll – a korábbi keretmérés dokumentációja felhasználható.

(4) Az Eljárás során a jogi szolgáltató feladatai:

- a) az egyezség létrehozásának előkészítése, a tulajdonosok értesítése, egyezségeen való részvétel hiánya esetére képviselőről való tájékoztatás,
- b) egyezségi tárgyalás megtartása,
- c) nyilatkozatok beszerzése arra vonatkozóan, hogy
 - ca) az uniós állami támogatás visszatéríttetésére vonatkozó eljárás a kérelmezővel szemben fennáll-e,
 - cb) az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének alkalmazásában a mezőgazdasági és az erdészeti ágazatban, valamint a vidéki térségekben nyújtott támogatások bizonyos kategóriáinak a belső piaccal összeegyeztethetőnek nyilvánításáról szóló, 2014. június 25-i 702/2014/EU bizottsági rendelet I. mellékletében meghatározott feltételeknek megfelelő vállalkozásnak tekinthető-e a kérelmező,
 - cc) az európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 37/2011. (III. 22.) Korm. rendelet szerinti nehéz helyzetben lévő vállalkozásnak minősül-e a kérelmező,
 - cd) a kérelmező vagy kérelmezők a kérelmet fenntartják-e,
- d) az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas, a jogváltozás bejegyzésének alapjául szolgáló egyezségi okirat szerkesztése, illetve ellenjegyzése,
- e) egyezség vagy sorsolás esetén jogi képviselő ellátása az ingatlan-nyilvántartási eljárásban,
- f) Foktftv. 53. § (7) bekezdése szerinti sorsolással kapcsolatos feladatok ellátása, a sorsolás során jogi tanácsadás, a sorsolási bizottság munkájában való részvétel, valamint a sorsolás vezetése és a jegyzőkönyv elkészítése,
- g) az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas sorsolási megállapodási okirat szerkesztése.

(5) A jogi szolgáltató a (4) bekezdése szerinti feladatokat az ingatlanügyi hatósággal együttműködve látja el.

2. A megosztási eljárás szabályai

7. §

A megosztási eljárással érintett földrészleteket a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatoktól való eltérése esetén, a földminősítés részletes szabályairól szóló 47/2017. (IX. 29.) FM rendelet előírásai szerint kell előkészíteni.

8. §

(1) A megosztási eljárás előkészítése mezőgazdasági helyszínelésből és keretmérésből áll. A keretmérés során – az ingatlanügyi hatóság által esetlegesen biztosított, a keretmérés végrehajtásához technológiát meghatározó vázlatnak megfelelően – a helyszíni állapot műszaki felmérésére kerül sor. A mezőgazdasági helyszínelésről és a keretmérésről a kérelmezőket előzetesen nem kell értesíteni. A mezőgazdasági helyszínelésről és a keretmérésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

(2) A mezőgazdasági helyszínelés végrehajtásához négy évnél nem régebben készített, legalább 50 cm terepi felbontású, a keretmérés végrehajtásához két évnél nem régebben, lombtalan időszakban készített, belterületen legalább 10 cm – \pm 18 cm geometriai pontosságú –, külterületen legalább 20 cm terepi felbontású – \pm 40 cm geometriai pontosságú –, az állami digitális távérzékelési adatbázisban tárolt adatok is felhasználhatók.

(3) A keretmérésről készült jegyzőkönyvet és a mérésről készített mérési vázlatot a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet szerinti tartalommal, a keretmérést követően 8 napon belül át kell adni az ingatlanügyi hatóságnak. Az átadott munkarészeket az ingatlanügyi hatóság soron kívül vizsgálja.

(4) Ha a megosztást olyan földrészleten kell elvégezni, ami egy korábbi megosztási eljárás eredményeként, mint visszamaradó földrészlet keletkezett, a mezőgazdasági helyszínelést és a keretmérést ismét el kell végezni.

(5) Ha a keretmérés eredménye a 8/2018. (VI. 29.) AM rendeletben foglalt tűréshatáron túl eltér az ingatlan-nyilvántartási állapottól, és az felmérési, térképezési vagy területszámítási hibából adódik, az ingatlanügyi hatóság a változást soron kívül átvezeti az ingatlan-nyilvántartásban.

(6) Az (5) bekezdés szerinti változás meghatározását az ingatlanügyi hatóság a hiba kiigazítására irányuló eljárásában a (3) bekezdés szerint átadott adatok, szükség esetén saját mérése során keletkezett adatok, valamint az állami távérzékelési adatbázisban található, 5 évnél nem régebbi, lombtalan vegetációs periódusban készült, legalább 20 cm terepi felbontású \pm 40 cm négyzetes középhiba megbízhatóságú, vagy ennél pontosabb, államilag átvett ortofotó felhasználásával végzi. Felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállása esetén a változás meghatározására ortofotó nem használható.

9. §

(1) Ha a mezőgazdasági helyszínelés során az adott földrészlet művelési ága tekintetében eltérés tapasztalható és az érintett terület valószínűsíthetően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) hatálya alá tartozik, akkor az ingatlanügyi hatóság szakkérdésként vizsgálja, hogy az érintett terület az Evt. szerinti mely területnek felel meg.

(2) Ha az adott földrészleten belül az összefüggő erdő terület a 400 m² területnagyságot eléri, akkor azt önálló földrészletté kell alakítani. E földrészletek az önálló földrészletté alakítást megelőzővel egyező arányban továbbra is a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak, kivéve, ha a tulajdonosok ettől eltérő tulajdoni arányok kialakítására teljes körű egyezséget kötnek.

(3) Ha a természetben az ingatlan-nyilvántartási térképen nem ábrázolt árok, csatorna, út vagy egyéb művelés alól kivett területnek minősülő területrészt, illetve halastó található és az nem felmérési, térképezési vagy területszámítási hibából adódik, azok önálló földrészletté alakítását egyedileg kell vizsgálni. A szükséges földvédelmi eljárásokat hivatalból kell lefolytatni.

(4) Külterületen a szántó művelési ágú földrészletek megközelítéséhez 6 méter, egyéb művelési ágú földrészlet megközelítéséhez 4 méter széles szántóföldi művelési utat kell kialakítani.

(5) Belterületen a településrendezési eszközzel összhangban lévő szélességű szántóföldi művelési utat kell kialakítani.

(6) A szántóföldi művelési út kialakításakor az ingatlanügyi hatóság önálló földrészletként jegyzi be az utat az ingatlan-nyilvántartásba. A földrészletek megközelítésére szolgáló szántóföldi művelési utak kialakításához szükséges terület aranykorona értékével azoknak a földrészleteknek az aranykorona értékét kártalanítás nélkül arányosan csökkenteni kell, amelyek területéből kialakításra kerül.

(7) Ha a kérelemmel érintett földrészlet kisajátítás miatt több részre került megosztásra és a megosztás előtti tulajdoni arányok a megosztás után is azonosak a megosztott földrészletekben, akkor a megosztott földrészletek megosztási eljárását egy eljárásban kell lefolytatni.

10. §

(1) A megosztási eljárás akkor folytatható le, ha

- a) az ingatlanügyi hatóság a keretmérésről készült mérési vázlatot megvizsgálta és megállapítja, hogy a földrészlet ingatlan-nyilvántartási és természetbeni állapota megegyezik, vagy
- b) az a) pont szerinti feltétel teljesítéséhez szükséges adatváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetése megtörtént.

(2) Az (1) bekezdésében foglaltak teljesüléséről az ingatlanügyi hatóság haladéktalanul értesíti a jogi szolgáltatót.

11. §

(1) Az ingatlanügyi hatóság a megosztás kiindulási helyét és irányát az első egyezségi tárgyalásról készített jegyzőkönyv kézhezvételét követő 15 napon belül állapítja meg.

(2) A megosztás kiindulási helyét és irányát az egy kérelemmel érintett földrészlet esetében a kérelmezővel egyeztetett módon kell meghatározni.

(3) Ha a kérelmező vagy jogutódja a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti tanya tulajdonosa és a szomszédos, részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonban álló földrészletben társtulajdonos, akkor a megosztás kiindulási helyét és irányát úgy kell megállapítani, hogy a tanya tulajdonosára eső földterület a tanya mellett kerüljön kialakításra.

(4) Ha a kérelmező a kérelmében, vagy az egyezségi tárgyaláson a megjelent kérelmezők egyhangúlag a megosztás kiindulási helyére és irányára vonatkozó javaslatot tettek, az ingatlanügyi hatóságnak a javaslatban foglaltakra is figyelemmel kell lenni, feltéve, hogy az nem ellentétes a Foktftv. 55. §-ában meghatározott szempontokkal.

(5) Az ingatlanügyi hatóság a megosztás kiindulási helyéről és irányáról annak megállapítását követő 5 napon belül írásban tájékoztatja a kérelmezőket és a jogi szolgáltatót.

(6) A megosztást a tulajdoni hányadoknak megfelelő aranykorona értékek figyelembevételével kell elvégezni. Ha a kérelmező tulajdoni hányada a kérelem benyújtását követően változik, a megosztást egyezség esetén az egyezségi okirat keltét, sorsolás esetén a sorsolás napját megelőző 5. napon az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdoni hányadokra összevontan kell elvégezni.

(7) Ha a (6) bekezdésben foglalt megosztás nem végezhető el, mivel a földrészlet erdő vagy erdő alrészletet is tartalmaz, akkor a megosztást terület alapon kell elvégezni.

(8) Az ültetvénnel betelepített és szőlő, gyümölcsös, fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetében az értékarányos megosztástól való eltéréshez a kérelmezők hozzájárulása szükséges. Az eltérés nem járhat a visszamaradó földrészlet tulajdonosai tulajdoni mértékének csökkenésével.

(9) A megosztás és kitűzés munkarészeit a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet szerint kell elkészíteni.

(10) A változási vázrajz aláírását pótolja

- a) egyezség esetén a kérelmezők aláírása,
- b) teljes körű egyezség esetén a tulajdonosok aláírása

a térképvázlaton és területkimutatáson.

(11) Sorsolás esetén a változási vázrajzon a tulajdonosi aláírásokat a sorsolási jegyzőkönyv pótolja.

3. Az egyezség szabályai

12. §

(1) A kérelmezők a kiosztási sorrend egymás közötti meghatározására egyezséget köthetnek. Az egyezséget közokiratba vagy a jogi szolgáltató által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni (a továbbiakban: egyezségi okirat). Az egyezségi okiratnak tartalmaznia kell az egyezségben résztvevő kérelmezők arra vonatkozó egybehangzó nyilatkozatát, hogy az ingatlanügyi hatóság által megállapított megosztás kiindulási helyének és irányának megfelelően egyeznek meg a tulajdoni hányaduknak megfelelő terület egymás közötti kiosztási rendjében, és az ingatlanügyi hatóság ennek megfelelően készíti vagy készítteti el a változási munkarészeket.

(2) A kérelmező tulajdonostársak közötti egyezség érvényességéhez az egyezség megkötésekor jelenlévő kérelmező tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének egybehangzó döntése szükséges.

(3) Az első egyezségi tárgyalást a 10. § (1) bekezdésében foglaltak teljesülését követően 30 napon belül kell megtartani. Az egyezségi meghívót az egyezségi tárgyalás napját megelőzően legalább 15 nappal korábban kell megküldeni a tulajdonosok és a földmérő részére. Az egyezségi tárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a jogi szolgáltató az egyezségi tárgyalás napját követő 8 napon belül megküld az ingatlanügyi hatóság és a földmérő részére. További egyezségi tárgyalások megtartását a kérelmezők egyhangúlag kérhetik a jogi szolgáltatótól, azzal, hogy az egyezségi meghívónak nem kell ismételt tartalmazni a (6)-(8) bekezdésben foglaltakat.

(4) Azon földrészlet esetében, ahol kizárólag egy tulajdonostárs nyújtott be kérelmet, a jogi szolgáltató a 10. § (2) bekezdése szerinti értesítést követő 30 napon belül a 6. § (4) bekezdés *c)* és *d)* pontja szerinti nyilatkozatokat beszerzi. A nyilatkozatokról vagy azok hiányáról a jogi szolgáltató a nyilatkozatok kézhezvételét vagy a határidő elteltét követő 8 napon belül elektronikus úton tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot.

(5) Az egyezségi tárgyalás helyszínét az ingatlanügyi hatóság illetékességi területén, az érintett településhez legközelebbi helyszínen kell kijelölni.

(6) Az egyezségi meghívóban ismertetni kell

- a)* a földrészlet helyrajzi számát, területnagyságát, művelési ágát, aranykorona értékét,
- b)* az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat és tényeket,
- c)* a földhasználati nyilvántartásba a földrészletet érintően bejegyzett földhasználat jogcímét, a földhasználattal érintett területnagyságot és a földhasználat időtartamát,
- d)* a 9. §-ban foglaltak alapján az Eljárás hatálya alól kiveendő és továbbra is közös tulajdonban maradó területeket,
- e)* a megközelíthetőséghez szükséges új szántóföldi művelési út tervezett helyét, valamint ennek aranykorona-változási vonzatát, lehetőségét,
- f)* az egyezség megkötésének feltételeit,
- g)* a közös tulajdonnak a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény rendelkezései szerinti megszüntetése következtében létrejött közös tulajdon megszüntetésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), vagy a Foktftv. 1-8. alcímének a továbbiakban alkalmazandó szabályait,
- h)* a (7) bekezdésben foglaltakat,
- i)* a kérelmező tulajdonosok nevét és a 11. § (6) és (7) bekezdése szerint őket megillető tulajdoni hányadot azzal, hogy a megosztást az ingatlanügyi hatóság által megállapított kiindulási hely és irány figyelembevételével kell elvégezni, valamint
- j)* az Eljárás részét képező további eljárásokat.

(7) A jogi szolgáltatónak az egyezségi tárgyalás lezárultát megelőzően ki kell kérnie a kérelmező tulajdonostársak nyilatkozatát a kérelem fenntartására vonatkozóan. Az egyezségi tárgyaláson meg nem jelent kérelmezőt úgy kell tekinteni, mint aki fenntartja a kérelmét. A kérelem az Eljárás következő szakaszaiban nem vonható vissza.

(8) Az egyezségi meghívóban fel kell hívni a kérelmezők figyelmét

- a) arra, hogy az egyezséget, illetve teljes körű egyezséget tartalmazó okirat benyújtására a (9) bekezdésben meghatározott időpontig, a 15. § (1) bekezdése szerinti sorsolási megállapodás létrehozására a sorsolás megkezdéséig – a sorsolás helyszínén is – van lehetőség,
- b) az egyezség, illetve teljes körű egyezség, valamint sorsolási megállapodás megkötésének részletes tartalmára,
- c) a jogutódlás igazolására,
- d) arra, hogy a megosztási eljárás nem szünteti meg a fennálló földhasználati szerződést, de a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 60. § (1) bekezdése szerinti esetben és módon a haszonbérleti szerződés felmondható,
- e) arra, hogy az újonnan kialakítandó földrészlet új helyrajzi száma, területi változása miatt a földhasználati szerződés módosul, ezért a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének véglegessé válásától számított három hónapon belül a szerződő feleknek gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentéséről,
- f) arra a tényre, hogy az újonnan kialakítandó földrészletek területe a Fokftv. 53. § (7c) bekezdésében meghatározott területi minimumnál (a továbbiakban: területi minimum) nem lehet kisebb, és ez a kérelmezők közül kit érinthet, valamint arra, hogy belterület esetén a helyi építési szabályzattal és a településszerkezeti tervvel összhangban kell azokat kialakítani,
- g) a Ptk.-ban foglalt jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerinti megtérítési kötelezettségre.

(9) Az egyezségi okiratnak az ingatlanügyi hatósághoz való benyújtására a 11. § (5) bekezdése szerinti tájékoztatás közlését követő naptól számított 60 napon belül van lehetőség. A határidő lejártát követően egyezség nem köthető és sorsolásra kerül sor.

(10) Egy kérelmező esetén – teljes körű egyezség hiányában – az Eljárás a 18. és 19. §-ban foglaltak szerint folytatódik.

(11) A kérelmezőnek az első egyezségi tárgyalás lezárásáig meg kell tennie a 6. § (4) bekezdés c) pontja szerinti nyilatkozatokat. Ha a kérelmező nem tesz nyilatkozatot, visszatérítési eljárás alatt áll vagy nehéz helyzetben lévő vállalkozásnak minősül, kérelmét visszavontnak kell tekinteni.

(12) Amennyiben minden kérelmező visszavonja az egyezség megkötésére irányuló kérelmét, az ingatlanügyi hatóság a 10. § (1) bekezdésében foglaltak teljesülését követően megszünteti az Eljárást.

(13) Egy kérelmező esetén a jogi szolgáltatónak ki kell kérnie a kérelmező tulajdonos nyilatkozatát arról is, hogy szándékozik-e teljes körű egyezséget kötni. A teljes körű egyezség kialakításának szándéka a teljes körű egyezség kialakítására vonatkozó határidő alatt bármikor visszavonható. A nyilatkozat tartalmáról vagy esetleges visszavonásról a jogi szolgáltató elektronikus úton haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot és a földmérőt.

(14) Egy kérelmező esetén a kérelem alapján kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot elkészíteni.

(15) A megosztást az ingatlanügyi hatóság által megállapított kiindulási hely és irány alapján, az egyezség tartalma szerint kell elvégezni.

(16) A jogi szolgáltató elektronikus úton tájékoztatja az ingatlanügyi hatóságot a visszavont kérelmekről.

(17) A földmérő az egyezségi tárgyalásról készült jegyzőkönyv kézhezvételétől számított 30 napon belül

- a) a megosztás elvégzésére alkalmas számítógépes program segítségével elkészíti és kinyomtatja a megosztási vázrajzot, melyen fel kell tüntetni a kialakítandó földrészletek – ideértve a betervezett utakat és a közös tulajdonban maradó földrészleteket is – helyrajzi számait, határvonalait és a kiosztott földrészletek tulajdonosainak nevét az egyezség szerint,
- b) a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet alapján elkészíti az egyezésnek megfelelő területkimutatást.

13. §

(1) Teljes körű egyezség jön létre, ha a kérelmezők egyezséget kötnek a kérelmet elő nem terjesztő tulajdonostársakkal is, valamint ha az összes tulajdonostárs benyújtotta kérelmét és egyezséget kötnek. A teljes körű egyezésre – a (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – az egyezésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(2) Teljes körű egyezség esetén az ingatlanügyi hatóság nem állapítja meg a megosztás kiindulási helyét és irányát.

(3) Ha a teljes körű egyezség földrészlet tulajdonjogának változását érintő megállapodást is tartalmaz, azt – ha jogszabályi előírásba nem ütközik, figyelemmel a Földforgalmi törvény rendelkezéseire – a teljes körű egyezésnek megfelelően kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

4. A sorsolás végrehajtásának szabályai

14. §

(1) A sorsolást a 11. § (5) bekezdése szerinti tájékoztatás közlését követően 60 napon belül meg kell tartani.

(2) A sorsolás helyszínéről és időpontjáról szóló értesítést a jogi szolgáltató legalább 30 nappal korábban – igazolható módon – a kérelmezők részére megküldi.

- (3) Az értesítésben ismertetni kell a sorsolás menetét és a megosztás módszerét.
- (4) Az értesítésben fel kell hívni a kérelmezők figyelmét
- a) arra, hogy a sorsolás ellen a Foktftv. 53. § (7b) bekezdésében meghatározott esetben kifogással lehet élni,
 - b) arra, hogy az egyezséget, illetve teljes körű egyezséget tartalmazó okirat benyújtására a 12. § (9) bekezdésében meghatározott időpontig, a 15. § (1) bekezdése szerinti sorsolási megállapodás létrehozására a sorsolás megkezdéséig van lehetőség, továbbá
 - c) az (5) bekezdésben foglalt, meghatalmazásra vonatkozó szabályokra.
- (5) A sorsoláson a kérelmező személyesen vagy meghatalmazottja útján vehet részt. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A távollét nem akadályozza meg a sorsolás lefolytatását és igazolásnak a sorsoláson való részvétel elmulasztása tekintetében nincs helye.
- (6) A sorsolást három tagú sorsolási bizottság folytatja le. A sorsolási bizottság elnöke a kormányhivatal alkalmazottja, további tagjai a jogi szolgáltató és a földmérő.
- (7) A sorsolást az ingatlanügyi hatóság szervezi, amely magában foglalja a sorsolás tárgyi, technikai és személyi feltételeinek biztosítását. Az ingatlanügyi hatóság a sorsolás napját és időpontját előzetesen egyezteti a jogi szolgáltatóval és a földmérővel. A sorsolást munkanapon 8 és 20 óra között lehet lebonyolítani.
- (8) A sorsolás helyszínét a 12. § (5) bekezdése szerint kell kijelölni.
- (9) A sorsolás megkezdése előtt a jogi szolgáltató
- a) ismerteti a sorsolás menetét, a megosztás módszerét és a 12. § (6) bekezdésben foglaltakat,
 - b) felhívja a kérelmezők figyelmét a (4) bekezdésben és a 12. § (8) bekezdésében foglaltakra,
 - c) megállapítja, hogy egyezés vagy sorsolási megállapodás létrehozására, és az ezt tartalmazó okirat benyújtására nem került sor, továbbá sorsolási megállapodás létrehozására a helyszínen sem került sor.

15. §

- (1) A sorsolás megkezdéséig lehetőség van sorsolási megállapodást kötni. A sorsolási megállapodás irányulhat
- a) az önálló földrészlet osztatlan közös tulajdonként történő kiosztására, vagy
 - b) az önálló földrészletek kiosztási sorrendjének meghatározására.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott megállapodás alapján a megállapodásban érintett kérelmezők a tulajdoni hányaduk összevonásának eredményeként kialakítandó területnek önálló földrészletként, és az osztatlan közös tulajdonuként való kiosztására vonatkozóan állapodnak meg. E sorsolási megállapodásban érintett kérelmezők egy néven vagy sorszámon kerülnek sorsolásra.
- (3) Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott megállapodás alapján a megállapodásban érintett kérelmezők a tulajdoni hányaduknak megfelelő terület önálló földrészletként történő kiosztásának a sorrendjében állapodnak meg. E sorsolási megállapodásban érintett

kérelmezők is egy néven vagy sorszámokon kerülnek sorsolásra, de a megosztás végrehajtása során az önálló földrészletek kiosztása a megállapodásnak megfelelő sorrendben történik.

(4) Tanya körüli földek kiadása a 11. § (3) bekezdése szerint történik.

(5) A sorsolás során a kérelmezők helyszíni használatát – a sorsoláson megjelent kérelmezők kérelmére – figyelembe kell venni és az új földrészletek sorrendjét a használatnak megfelelően kell kialakítani, feltéve, hogy

- a) az nem ellentétes a Foktftv. 55. §-ában meghatározott szempontokkal és
- b) a visszamaradó tulajdoni hányadok egy földrészletben kialakíthatóak.

(6) Ha a sorsolás során a kérelmező tulajdoni hányadának megfelelő terület nagysága a területi minimumot nem éri el és az (1) bekezdés a) pontja szerinti megállapodást sem köt, akkor a kérelmező tulajdoni hányadát a többi területi minimumot el nem érő kérelmezővel együtt új önálló – területi minimumot meghaladó – osztatlan közös tulajdonban álló földrészletként, az utolsó kiosztásra került földrészletet követően kell kialakítani.

16. §

(1) A sorsolásról a helyszínen jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza

- a) a sorsolás helyét és idejét,
- b) a sorsolási bizottság elnökének nevét és a jegyzőkönyvvezető nevét, a jogi szolgáltató és a földmérő nevét, székhelyét vagy irodájának székhelyét,
- c) a földrészlet beazonosításához szükséges következő azonosítókat:
 - ca) településnév,
 - cb) fekvés és
 - cc) helyrajzi szám,
- d) a 12. § (8) bekezdés c) pontjában foglaltakat,
- e) a sorsoláson elhangzott, a sorsolásra vonatkozó lényeges nyilatkozatokat és megállapításokat,
- f) a sorsolási megállapodások tényét és tartalmát,
- g) a sorsolás eredménye szerinti kiosztási sorrendet,
- h) mellékletként a jelenléti ívet, valamint a meghatalmazásokat tartalmazó okiratokat,
- i) mellékletként a megosztás végrehajtását megvalósító program segítségével a földmérő által elkészített és kinyomtatott megosztási vázrajzot,
- j) a területkimutatást, és
- k) azt a bejegyzést, hogy a jogi képviselő ismertette és a jelenlévők tudomásul vették a sorsolási jegyzőkönyvben foglaltakat.

(2) A jegyzőkönyv oldalanként tartalmazza a sorsolási bizottság elnökének és tagjainak a kézjegyét, valamint a jegyzőkönyv végén egyértelműen azonosítható aláírásukat és a jogi szolgáltató ellenjegyzését.

(3) Sorsolás esetén a változásvezetési eljárás alapjául szolgáló okirat az (1) és (2) bekezdés szerinti jegyzőkönyv.

(4) A sorsolási jegyzőkönyv négy eredeti példányban készül.

(5) A sorsolási jegyzőkönyvet az ingatlanügyi hatóságnak soron kívül záradékkal kell ellátnia, ha a sorsolás lefolytatása ellen a Foktftv. 53. § (7b) bekezdése szerinti kifogást nem nyújtottak

be, vagy a benyújtott kifogás elutasításra került. A záradék azt tanúsítja, hogy a megosztási eljárás a sorsolás eredményének megfelelően folytatható.

(6) Záradékolás után a sorsolási jegyzőkönyv két példánya az ingatlanügyi hatóságnál, egy-egy példánya a jogi szolgáltatónál és a földmérőnél kerül megőrzésre.

17. §

(1) Az ingatlanügyi hatóság a sorsolási jegyzőkönyvben foglaltakra alapozva hozza meg döntését, szükség esetén meghallgathatja a kifogás előterjesztőjét, a sorsolási bizottság tagjait, valamint más érintettet is. A meghallgatásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A kifogást – annak benyújtásától számított – 15 napon belül kell elbírálni. Az ingatlanügyi hatóság a kifogás elutasításával a sorsolás eredményét helybenhagyhatja, vagy azt megsemmisíti és ezzel egyidejűleg új sorsolás lefolytatására utasítja a sorsolási bizottságot.

5. A kitűzés és bemutatás szabályai

18. §

(1) A földmérő az egyezségi okirat vagy a záradékolt sorsolási jegyzőkönyv alapján – annak kézhezvételétől számított 30 napon belül – elvégzi a leosztott földrészek kitűzését és bemutatását.

(2) A bemutatás időpontjáról az eredeti földrészlet összes tulajdonosát

a) a földmérő közvetlenül, és

b) a jogi szolgáltató a területileg illetékes kormányhivatal, illetve az önkormányzat honlapján elektronikus hirdetményi úton,

legkésőbb a bemutatás előtt 5 nappal értesíti azzal, hogy a távollét nem akadályozza meg a bemutatás lefolytatását, illetve, hogy távolmaradás esetén igazolásnak helye nincs, azonban meghatalmazás útján a tulajdonos képviselheti magát.

(3) A bemutatásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a helyszínen a földmérő és a megjelentek aláírásukkal látnak el. A jegyzőkönyvet az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott iratokhoz kell csatolni. A bemutatási jegyzőkönyv aláírása során előforduló kifogásokat az ingatlanügyi hatóság csak felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállásának esetén vizsgálja.

(4) A megosztással kialakult földrészekre a már meglévő földmérési jelet a földmérőnek a földrészlet bemutatása során – a földmérési és térképezési tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvényben foglaltak szerint – az érintett földrészlet tulajdonosának be kell mutatnia és azt át kell adnia.

(5) A földmérő a bemutatást követő 15 napon belül az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges bemutatási jegyzőkönyvet és a földmérési dokumentációt átadja a jogi szolgáltatónak, amelyet a jogi szolgáltató a kérelemmel és az okirattal együtt benyújt az ingatlanügyi hatósághoz. Amennyiben a kiosztási sorrend sorsolással került megállapításra,

úgy a földmérő a bemutatási jegyzőkönyvet és a földmérési dokumentációt az ingatlanügyi hatóságnak nyújtja be.

(6) Az ingatlanügyi hatóság a vizsgálat és a záradékolás során

- a) a 8/2018. (VI. 29.) AM rendeletben foglaltak teljesülését,
- b) a változási vázrajz Fokftv. 55. §-ában meghatározottak szerinti megfelelőségét,
- c) a leosztott földrészetek 11. § (6) és (7) bekezdésében meghatározottaknak, valamint az egyezségi okiratnak, illetve a sorsolási jegyzőkönyvnek való megfelelőségét vizsgálja.

(7) Az ingatlanügyi hatóság a változási vázrajz készítése, vizsgálata és záradékolása során elektronikus ügyintézésre köteles.

6. A változásvezetési eljárás

19. §

(1) A változásvezetési eljárás – a tulajdoni lap széljegyzésével – a záradékolást követő munkanapon, a záradékoltt változási vázrajz, valamint

- a) a 12. § (1) bekezdése és 13. § (1) bekezdés szerinti esetben az egyezségi okiratok,
- b) a 12. § (14) bekezdése szerinti esetben az ott meghatározott okirat,
- c) a Fokftv. 53. § (6) bekezdés szerinti esetben a sorsolási jegyzőkönyv és annak mellékletei

alapján indul meg.

(2) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés jogcímeiként az eredeti jogcímet kell feltüntetni.

7. A költségek viselése

20. §

(1) Az Eljárással kapcsolatban a kormányhivatalt kiinduló földrészletenként az 1. mellékletben meghatározott költségtérítés illeti meg, amely az Eljárás végrehajtása során felmerülő

- a) személyi juttatás, így a feladat végrehajtása keretében alkalmazott munkavállaló munkabére, céljuttatás, túlóra,
- b) munkaadókat terhelő járulékok,
- c) dologi kiadások és
- d) beruházások

finanszírozására szolgál.

(2) A költségtérítés terhére az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) Korm. rendelet 15. melléklete szerinti K1103 Céljuttatás, projektpremium rovaton is teljesíthető kifizetés.

8. Záró rendelkezések

21. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

22. §

A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az Eljárással érintett valamennyi földrészlet adatait, valamint a korábban megindult, de le nem zárult eljárások során keletkezett rendelkezésre álló anyagokat e rendelet hatálybalépését követő 8 napon belül megküldi a földrészlet fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnak.

23. §

E rendelet

- a)* az Európai Unió Bizottsága – be nem jelentett támogatásként – az agrár- és erdészeti ágazatban nyújtott állami támogatásokról szóló, a 2014-2020 időszakra vonatkozó közösségi iránymutatások (75) pont a) alpontja szerinti birtokrendezéshez kapcsolódó, valamint
- b)* az Európai Unió Bizottsága – be nem jelentett támogatásként – az agrár-és erdészeti ágazatban nyújtott állami támogatásokról szóló, 2007-2013 időszakra vonatkozó közösségi iránymutatások 96. pontja hatálya alá tartozó támogatást tartalmaz.

24. §

(1) Azonosítható, azonos vagy részben azonos elszámolható költségek esetén a támogatás abban az esetben halmozható más, államháztartási vagy uniós forrásból származó támogatással, ha az nem vezet az Európai Bizottság jóváhagyó határozatában meghatározott legmagasabb támogatási intenzitás túllépéséhez.

(2) Azonosítható, különböző elszámolható költségek esetén a támogatás halmozható más, államháztartási vagy uniós forrásból származó támogatással.

25. §

Hatályát veszti a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet.

(Orbán Viktor)
miniszterelnök

Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetésével kapcsolatos, a Foktftv. 52. §-a alapján a kormányhivatalt megillető költségtérítés földrészletenként

Munkafolyamat megnevezése	Költség (Ft)
A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok adminisztrációs költségei hatósági feladataikkal összefüggésben	65 500
A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok Foktftv. 53. § (4) bekezdésében meghatározott feladataival összefüggésben felmerülő költségei	120 000