

**MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ FÖLDNEK MINŐSÜLŐ,  
OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDONBAN ÁLLÓ INGATLANOK  
MEGOSZTÁSÁNAK ELJÁRÁSA**  
Tájékoztató

**Az eljárás indítása:**

Kérelem benyújtása az ingatlanügyi hatósághoz folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránt. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs (vagy annak meghatalmazottja) kezdeményezheti.

A formanyomtatványt elérheti az alábbi linken:

[http://www.foldhivatal.hu/images/nyomtatvany/Osztatlan2021/osztatlan\\_teny20210525.doc](http://www.foldhivatal.hu/images/nyomtatvany/Osztatlan2021/osztatlan_teny20210525.doc)

**Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának összege:**

Földrészletenként 15 ezer forint.

**A kérelem benyújtásának módja:**

- Személyesen az ingatlanügyi hatóság ügyfélszolgálatán,
- postai úton az illetékes ingatlanügyi hatóság címére, valamint
- elektronikus úton az ingatlanügyi hatóság hivatali kapuján keresztül.

**Kizáró tényezők:**

A tényfeljegyzésre nem kerülhet sor, amennyiben

- az ingatlant érintően ingatlan-nyilvántartási eljárás van folyamatban,
- tulajdon-átruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban,
- az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve,
- ha az ingatlant érintően az 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,
- a folyamatban lévő megosztás tényének 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételt kérelmet tesznek,
- a tulajdoni lapon a törvényben meghatározott tény szerepel.

**Az eljárás folyamata:**

A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzéséről az ingatlanügyi hatóság döntést hoz és döntésében kiadja kérelmező részére a megosztáshoz szükséges osztóprogramhoz való hozzáférést biztosító ún. ügyazonosítót is. Ezzel együtt a kormányzati portálon hirdetményt tesz közzé az adott ingatlant érintő megosztásról.

A tény feljegyzését követően a kérelmező ügyfélnek 90 nap áll rendelkezésére, hogy az ingatlan megosztása érdekében a tulajdonostársak között az egyezséget létrehozza és az ügyvéd által ellenjegyzett egyezségi okiratot és mellékleteit (osztóprogram által elkészített térképvázlat és területkimutatás) benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz. A megosztás térképi megvalósítására szolgáló osztóprogram az internetről díjmentesen letölthető Windows alapú alkalmazás, amely használatához a kérelmező ügyfélkapu azonosítója és az ügyazonosító szükséges. A program által a megosztáshoz használt adatok (tulajdoni lap adatok, ingatlan-nyilvántartási térkép, erdőtérkép stb.) lekérése első belépéskor automatikusan történik, ehhez internet kapcsolatra van szükség. Ezt követően már offline módban is működtethető a program. A program lehetőséget biztosít értékarányos és területi alapú, valamint egyéb, a tulajdonostársak által meghatározott szempontok alapján történő megosztásra is. Az eljárást kezdeményező, valamint a többi tulajdonostársnak legalább tulajdoni hányad szerinti egyszerű többséggel kell megegyeznie a megosztás módjáról, amelyben az osztóprogram nyújt számukra segítséget. Az osztóprogram a tulajdonostársak megállapodása alapján elkészíti a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges műszaki dokumentációt.

A szoftver használatát bemutató demó program és oktató videók fogják segíteni a felhasználókat az osztóprogram alkalmazásában, valamint a program fejlesztője és a Nemzeti Földügyi Központ ügyfélszolgálat is fog támogatást nyújtani.

Az egyezség során – a jogosultak igazolható módon történő megkeresését követően – rendelkezni kell

- a megosztásra kerülő ingatlanon fennálló jogoknak és tényeknek a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonjogi helyzetének rendezéséről,

- továbbá rendelkezni lehet a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítését biztosító út kialakításáról, az út tulajdonjogának rendezéséről, vagy – amennyiben út kialakítására nem kerül sor – a megközelítést biztosító szolgalmi jog alapításáról.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban szükséges kötelező jogi képviselet biztosítása miatt a feleknek ügyvédet kell meghatalmazniuk, aki az osztóprogramban elkészült dokumentumok alapján megszerkeszti a tulajdonosok megállapodását rögzítő, általuk aláírandó egyezségi okiratot. Ennek mellékletét kell, hogy képezze az osztóprogram által elkészített, kinyomtatott és az érintettek által aláírt térképvázlat és területkimutatás is.

A létrejövő új ingatlanok törvényben meghatározott területi minimuma:

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>,
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m<sup>2</sup> (erdőnek minősülő ingatlan esetében az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény rendelkezéseit is figyelembe kell venni),
- zártkerti ingatlan esetén 1500 m<sup>2</sup>.

Amennyiben a rendelkezésre álló 90 napos határidőn belül a megosztás átvezetése iránti kérelem nem kerül benyújtásra, az ingatlanügyi hatóság a folyamatban lévő megosztás tényét hivatalból törli az ingatlan-nyilvántartásból. A tény törlésétől számított 30 napon belül a megosztás iránti új kérelem nem nyújtható be.

**Vonatkozó jogszabály:** Az eljárásra vonatkozó részletes szabályokat a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény, továbbá a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet tartalmazza.

2021. május