

OSZTATLAN KÖZÖS MEGOSZTÁSI KISOKOS

• Mit kell tudni az osztatlan közös tulajdonról?

Az osztatlan közös földtulajdon „hungarikum” a maga nemében, hiszen ilyen tulajdonosi forma más európai országban ennyire nagy mennyiségben nem alakult ki. Ennek az „intézményrendszernek” azonban leginkább hátránya van, úgy gazdálkodási, mint tulajdonosi szempontból. Eljött az ideje annak, hogy végre megszűnjön ez a bonyolult struktúra.

• Mit nevezünk osztatlan tulajdonnak?

Osztatlan közös tulajdonnak hívjuk, ha egy adott ingatlanok több tulajdonosa van. Ilyenkor jogi értelemben az ingatlan minden egyes része olyan arányban oszlik meg a tulajdonostársak között, amilyen arányban a tulajdonjoguk fennáll. A termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyben sok esetben egymással semmiféle rokoni vagy ismerősi kapcsolatban nem álló személy érintett. Aki jogosult az ingatlan használatára, de csak a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek megsértése nélkül.

• Mik a hátrányai ennek a tulajdonosi formának?

Az osztatlan közös tulajdonnak számos hátránya van. Ide tartozik például, hogy a tulajdonosi szemlélet értelemszerűen nem vagy csak nagyon nehezen alakulhat ki. Ez a tulajdonosi forma továbbá gátja a földhasználatnak. Jelentős erőforrásokat köt le a szerzőgazdó földhasználati szerződések előkészítése, megkötése. Eltérő tulajdonosi szándék esetén pedig nehéz egységes földhasználati viszonyokat kialakítani.

Az osztatlan közös tulajdonnak gazdasági hátrányai is vannak, egyrészt akadályt jelentik a beruházásoknak, másrészt a tulajdonosok csökkentett értékkel tudják banki hitel fedezeteként bevonni a területet. Ugyanakkor az uniós agrárpolitika egységes területalapú támogatási rendszeréhez (SAPS) történő kapcsolódás sem oldható meg zökkenőmentesen az átfedések, illetve a használat igazolása miatt.

Mert bár ebben a tulajdonosi formában a földhasználat gyakorlatára a művelési cserétől kezdve a részek eladásáig sokféle kényszermegoldás született, bármelyikről legyen is szó, nehéz, adott esetben lehetetlen több tucat tulajdonostársnak mondjuk egy használati megosztásról szóló megállapodást kötnie. Amely ugyanakkor előfeltétele a használat megkezdésének vagy a terület haszonbérbe adásának, és a támogatások igényléséhez is szükséges.

Száz szónak is egy a vége, az osztatlan közös földtulajdonosának a tulajdoni hányadát az ingatlan-nyilvántartásból mindenki megismerheti, de konkrétan a földrészlet helye nincs megjelölve.

• A rendszerváltástól napjainkig

Joggal vetődhet fel a kérdés, hogy ha az osztatlan közös földtulajdon ennyire kedvezőtlen, akkor mégis hogyan alakulhatott ki. A választ a rendszerváltás körüli birtokrendezés idején kereshetjük. Magyarországon a rendszerváltás korábbi állami és szövetkezeti tulajdonon alapuló földbirtok-rendszert a magántulajdonon alapuló piacgazdaság visszaállítása érdekében átalakították, lebontották. Ezt megelőzően a tulajdoni szerkezet a következő módon alakult a termőföld ingatlanok tekintetében: magántulajdon 7

százalék, állami tulajdon 33 százalék, szövetkezeti tulajdon és használat 60 százalék. A feladat tehát az állami és szövetkezeti tulajdon dominanciájának megszüntetése és a magánkézbe adása, magántulajdonná történő átalakulása volt. Ennek során a megszűnő termelőszövetkezetek és állami gazdaságok 5,6 millió hektár termőföldjét közel 2,6 millió magánszemély között kellett szétosztani. Az ezt megvalósító kárpótlási és a szövetkezetekbe egykor bevitt vagyon visszaszámzármatását szolgáló úgynevezett részarány-kiadási folyamatok gyors lebonyolítása érdekében, a jogosultak számára osztatlan közös tulajdoni formában adták ki az illetőségüket.

Az elmúlt három évtizedben hatalmas szerepet játszott az osztatlan közös tulajdoni forma növekedésében az a magyar sajátosság, hogy az öröklési rendszerünk – végintézkedés vagy az örökösök megegyezése hiányában alkalmazott – szabályai szerint a hagyatékok vagyontárgyait az örökösök egyenlő arányban, közös tulajdonként öröklik meg.

Emiatt egy rendkívül elaprózott, a mezőgazdasági termelés szempontjából kedvezőtlen birtokstruktúra alakult ki. A helyzetet tovább nehezíti, hogy az időközben bekövetkező további öröklések révén az osztatlan közös földtulajdonok tovább „aprózódnak”. A probléma rendezése tehát korántsem egyszerű feladat. Az összes mezőgazdasági művelésű terület közel fele, 2,4 millió hektár, 1 millió 60 ezer darab ingatlan érintett osztatlan közös földtulajdonnal. A vázolt rendkívül kedvezőtlen birtokstruktúrának az átalakítása, az osztatlan közös földtulajdon rendezése olyan jelentőségű, hogy az erre vonatkozó jogszabályokat az Agrárminisztérium – a kormány döntésének megfelelően – önálló törvénycsomagként nyújtotta be az Országgyűlésnek, amely azt a 2020. július 3-i ülésén fogadta el.

• Átláthatóbb és használhatóbb birtokstruktúra

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok rendezésével teljesen átalakulhat, átláthatóbbá válhat a magyarországi birtokstruktúra. A használhatóbb földterületek kialakulásával ugyanis a föld értéke is növekedhet, illetve a támogatásoknak és a hiteleknek is kedvező gazdálkodási környezet jöhet létre.

Az osztatlan közös tulajdoni forma problémája azonban nemcsak a mintegy 170 ezer regisztrált magyar földművest érintheti, hanem például a Budapesten lakó, egyébként vidéken örökölt földdel rendelkező, de azon gazdálkodást nem folytató tulajdonosokat is. Hiszen az osztatlan földtulajdon megszüntetése kapcsán vélhetően az esetek többségében ő lesz majd az, aki örülhet, hiszen az adott földrészlet tulajdonáért eddig esetleg semmit nem kapott. Most viszont átadva azt egy másik, például helyi gazdálkodó tulajdonostársnak, végre megkaphatja érte a föld piaci ellenértékét.

Osztatlan közös ingatlanok 2,4 millió hektár = 1 millió 60 ezer darab helyrajzi számon

Az osztatlan közös tulajdonú ingatlanok rendezésének fő célja az, hogy átláthatóbbá váljon a magyarországi birtokstruktúra.

Osztatlan közös tulajdonnal érintett földek

Jogcím	Földrészletek száma (ezer db)	Terület nagysága (ezer hektár)	Tulajdonosok (ezer fő)
Részarány földkiadás	287	900	1400
Kárpótlás	78	420	690
Egyéb*	695	1120	2500
Összesen	1060	2440	4590

*Egyéb jogcímek (például öröklés, adásvétel, csere, ajándékozás) alapján történő földszerzés, melynek eredményeként egy adott ingatlan tulajdonjogát többen szerzik meg.

Hamarosan indulhat az osztatlan közös tulajdon felszámolása

Az év elején léptek hatályba a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról szóló jogszabályok, a megosztási eljárások azonban a koronavírus-járvány miatt később indulhatnak a tervezettnél.

A 2021. január 1-jén hatályba lépett 2020. évi LXXI. törvény szabályai rendelkeznek a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről.

• Hogyan történhet a törvény és végrehajtási rendelete alapján az osztatlan közös tulajdon megszüntetése?

Három alapvető módon:

- az ingatlan megosztása útján,
- az ingatlan egészének a többiek „kivásárlásával” valamely tulajdonostárs általi tulajdonba vétele útján,
- az ingatlan állam általi kisajátítása útján.

A törvény alapján januárban elindulhattak az eljárások az olyan kicsi földrészek esetében, amelyek a

szabályok szerint tovább nem darabolhatók. Az osztatlan közös tulajdon felszámolása ezeknél úgy történik, hogy a tulajdonostársak közül a földrészletet az egyik tulajdonostárs szerzi meg teljes egészében, magához váltva a többiek tulajdonrészét. Ez a lépés azoknál az ingatlanoknál lehetséges, ahol az ingatlan mérete olyan kicsi, hogy az nem osztható fel két részletre sem.

Azon eljárások, amelyek az ingatlan megosztásával szüntetik meg az osztatlan közös tulajdont, a koronavírus kapcsán elrendelt veszélyhelyzet meghosszabbítása miatt nem indulhattak el. Ezeknél az ügyeknél az egyeztetés, valamint a döntési folyamat lebonyolításához szükség van arra, hogy az érintett tulajdonostársak személyesen is találkozzanak. A járvány miatt ugyanakkor ezeket a találkozókat indokolt a lehető legszükségesebbre csökkenteni.

A járvány terjedésének megelőzése érdekében, ezért a földhivatalok nem fogadhatnak be kérelmet, és az eljárások nem indulhattak meg lapzártánkig.

• Mire terjed ki az új törvényi szabályozás?

Az új törvényi lehetőségek alapján már nem csak a részarány kiadás jogcímén keletkezett osztatlan közös földtulajdon szüntethető meg. Ez az új szabályozás minden földnek minősülő ingatlanra kiterjed, ideértve a mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású zártkerteket, és az osztatlan közös tulajdonú erdő-

ket. Földnek az az ingatlan minősül, amelynek művelési ága van (például: szántó, legelő, szőlő, erdő stb.), de úgynevezett „kivett” megnevezésű alrészlet nem található rajta. Ez alól van kivétel: a kivett út, csatorna és árok megnevezés tulajdoni lapon való szereplése nem akadályozza annak, hogy az osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszűnhessenek az adott ingatlanon.

A megosztást követően csak akkor maradhat fenn osztatlan közös tulajdon, ha az érintett tulajdonostársak ebbe kifejezetten beleegyeznek. A legtöbb esetben azonban az ingatlan megosztásával vagy egyetlen tulajdonostárs tulajdonba való vételével meg lehet szüntetni az osztatlan tulajdont.

• Ki kezdeményezheti a megosztást?

A megosztást bármely tulajdonostárs kezdeményezheti, bármekkora tulajdoni hányaddal is rendelkezik, nem kell földművesnek lennie.

Mérethatárok:

A meglévő földek feldarabolásával új helyrajzi számon nyilvántartott, kisebb, már egy-egy személy tulajdonában álló földrészeket jönnek létre. Ám nem történhet olyan „birtokelaprózódás”, amelynek során üzemszerű mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, túlzottan mozaikos elrendezésű birtokstruktúra alakul ki. Ezért vannak az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlanok – ide nem értve az ingatlanok megközelítésére szolgáló utat – minimális mérethatárai.

A megosztást bármely tulajdonostárs kezdeményezheti, bármekkora tulajdoni hányaddal is rendelkezik, nem kell földművesnek lennie.

- A kialakítandó méret nagyság szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén nem lehet kisebb 3000 négyzetméternél (0,3 hektár), szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén pedig 10 000 négyzetméternél (1,0 hektár).
- Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték az irányadó. Azaz ha a kialakítandó földön van szántó és szőlő, akkor annak legkisebb területe 3000 négyzetméter lehet akkor is, ha azon történetesen szántó művelési ágú alrészlet is lesz. Amennyiben a megosztási eljárás tárgya zártkerti földnek minősülő ingatlan, az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakítandó ingatlan nem lehet kisebb 1500 négyzetméternél.
- Továbbá az erdő művelési ágra vonatkozó területi minimum vonatkozik az olyan ingatlanra is, amely az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként van nyilvántartva, de amelyre az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott területi jogi jelleg van feljegyezve.

A megosztás tehát a művelési ág, illetve a zártkerti fekvés szerinti mérethatárokkal történhet. A jogszabály szerint ezek alatti új ingatlanok nem alakíthatók ki, az erre jogosult tulajdonosok tulajdoni hányadait a többi tulajdonos részére pénzben, piaci értéken kell megváltania. Ez azt jelenti, hogy lesz olyan tulajdonos, aki földtulajdonhoz jut és lesz, aki a tulajdoni hányadának megfelelő pénzbeli ellenértékhez.

Ehhez kínál viszonyítási pontokat a Nemzeti Földügyi Központ (NFK) honlapján (www.nfk.gov.hu) közzétett értékbécselési ajánlat lista, amely a földek esetében művelési ágakra bontva, járasonként tartalmaz értékmeghatározási adatokat, „egységárakat”. Ezeket az adatokat szántó művelési ágba tartozó földek esetében aranykorona értékre, a többi művelési ágba tartozó földek esetében pedig hektár egységre számítva tüntették fel. Fontos, hogy az itt meghatározott adatot járási átlagként számították ki, azaz a konkrét föld értéke valamilyen sajátos adottsága miatt ezen értéktől eltérhet. Ha az érintett tulajdonosok bármelyike nem ért egyet az ajánlott árral, úgy igazságügyi szakértővel új értékbécselést készíthet, amely a továbbiakban kötelezően elfogadandó lesz a felek számára.

• Amikor nincs meg a törvény szerinti területi minimum

Az ingatlan megosztásakor előfordulhat, hogy egy tulajdonos részére a megosztás alapjául szolgáló tulajdoni hányada kevés ahhoz, hogy elérje a törvény szerinti területi minimumot. Amennyiben ő valamilyen oknál fogva mégis szeretné, hogy ne pénzt, hanem földet kaphasson, illetve semmiképpen nem akar megválni a földjétől, erre lehetősége van. A jogalkotók ugyanis lehetőséget biztosítottak arra, hogy a törvény szerinti területi minimumot ne csak önállóan lehessen elérni. Mégpedig másik tulajdonos részére vagy több kicsivel megállapodva, „összeállva”, osztatlan közös tulajdonként vagy má-

sik tulajdonostársról való hozzájárulással. Ám ha a törvény szerinti területi minimum így sem érhető el, akkor a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos részére önálló földtulajdon nem alakítható ki. Az ő tulajdoni hányada mindenképpen másik tulajdonos részére tulajdoni hányadhoz kerül, akinek legalább az NFK honlapján közzétett értékbécselési ajánlatban meghatározott összeget kell megfizetnie.

• Új szakvélemény egyet nem értés esetén

Abban az esetben, ha valamelyikük a közölt értékkel nem ért egyet, és igazságügyi értékbécselővel új értékbécselési szakvéleményt készíttet, annak elkészítési költségeit két esetben a tulajdoni hányadot magához váltó tulajdonos viseli. Az egyik eset, ha annak elkészítését ő kezdeményezte. A másik eset, ha az új értékbécselési szakvéleményben foglalt összeg legalább 20 százalékkal meghaladja az értékbécselési ajánlatban meghatározott érték alapján számított, a tulajdoni hányadért felajánlott összeget. Ha az új értékbécselési szakvélemény összege meghaladja az értékbécselési ajánlatban meghatározott érték alapján számított összeget, a tulajdoni hányadot magához váltó tulajdonos részére ellenértékként legalább az új szakvéleményben szereplő összeg kell megfizetnie. Akkor is legalább az új értékbécselési szakvéleményben szereplő összeget kell megfizetnie a tulajdonos részére magához váltó tulajdonos részére, ha ez az összeg kevesebb, mint az értékbécselési ajánlatban meghatározott összeg.

• Mi történik, ha az ingatlan olyan kicsi, hogy azt nem lehet megosztani?

Amennyiben az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a területi minimumnak megfelelő ingatlan (azaz például szántó esetében a megosztás előtti teljes területe nem éri el az egy hektárt vagy szőlő esetében a 3000 négyzetmétert), akkor azt nem lehet tovább darabolni. Ebben az esetben az osztatlan közös tulajdon megszüntetésekor a teljes ingatlan az egyik tulajdonos részére tulajdonába kerül. Ha több tulajdonos is jelzi szándékát a tulajdonba vételre, úgy arra elsősorban az ingatlant a legnagyobb mértékben használó tulajdonos jogosult. Több azonos mértékű használó esetén az ingatlanban a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező, vala-

mint ennek egyenlősége esetén a legfiatalabb tulajdonos részére jogosult a tulajdonba vételre. Az ingatlan egyetlen tulajdonos részére tulajdonába kerülése esetén az ingatlant magához váltó tulajdonos részére kell kifizetnie a többi tulajdonos részére legalább az értékbécselési ajánlatban szereplő érték alapján kiszámított összeget, a tulajdoni hányad ellenértéként.

Ha ezzel az összeggel bármelyik fél nem ért egyet, akkor szintén készíthet egy új értékbécselési szakvéleményt igazságügyi szakértővel. A szakvélemény költségeit a tulajdonos részére tulajdonos ugyanabban a fent említett két esetben viseli, mint az ingatlan megosztása esetén a tulajdoni hányadot magához váltó. Új értékbécselés esetén a tulajdonos részére tulajdonos által a többi tulajdonos részére megfizetendő összeg is ugyanúgy legalább az új értékbécselési szakvéleményben szereplő összeg lesz, függetlenül attól, hogy a szakvéleményben szereplő összeg meghaladja-e a listában feltüntetett egységár alapján számolt összeget vagy kevesebb annál.

• Mikor kerülhet sor kisajátításra?

Az osztatlan közös földtulajdon felszámolásában az NFK is szerepet kap, az ingatlan kisajátítása kapcsán. Erre meghatározott tulajdonosi létszám és terület nagyság esetén kerülhet sor, ha az osztatlan közös tulajdon megosztását az első próbálkozástól számított két éven belül legalább három alkalommal kezdeményezték, de az nem járt sikeres eredménnyel.

Területminimumok*

Művelési ág	Méret (m ²)	Méret (hektár)
szőlő, kert, gyümölcsös, nádas	3000	0,3
szántó, rét, legelő, erdő, fásított terület	10 000	1,0
vegyes**	3000	0,3
zártkerti fekvés	1500	0,15

* Osztatlan közös tulajdon megszüntetése esetén.

** A kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték az irányadó.

Forrás: AM

Az osztatlan közös tulajdon felszámolására vonatkozó egyik jogszabály a földkezen fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény. A másik a földkezen fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) kormányrendelet. Az új törvény szerinti eljárások a földnek minősülő ingatlanok megosztására egy új koncepció mentén, új lehetőségeket kínálnak a tulajdonosok számára. Ezen új koncepciók mellett a tulajdonosoknak továbbra is módjukban áll az osztatlan közös tulajdon a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései szerint is megszüntetni. Az érintettek választása szerint a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó azon eljárásokat folytathatják, vagy áttérhetnek az új törvény szerinti eljárásra. Utóbbi azonban csak akkor lehetséges ha a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében a sorsolás még nem történt meg vagy az egyezség még nem került befogadásra a földhivatal által.

Földpolitika és új szabályok

Az osztatlan közös földtulajdon megszüntetése kapcsán született új szabályrendszer egy következő fejezetet nyit az elmúlt évtized hazai földpolitikájának eseménydús történetében.

A kormány 2010 óta nemzetstratégiai kérdésként kezeli a földügyeket. Ennek első lépéseként az állami földvagyon kezelésére 2010. szeptember 1-jével önálló hivatalként hozta létre a Nemzeti Földalapkezelő Szervezetet, amely ma már kibővített feladatokkal Nemzeti Földügyi Központ (NFK) néven működik. A szervezet 2011-től megkezdte az állami tulajdonban álló, Nemzeti Földalapba tartozó földeknek a nyilvános pályázati eljárásban történő haszonbérbe adását abból a célból, hogy minél több gazda használhassa az állami földterületeket. Jelentős változást hozott a 2013-ban elfogadott, majd 2014. május 1-jén hatályba lépett Földforgalmi törvény, amely az Európai Unió adta moratórium lejártát követően biztosítja a stabil földviszonyokat, sarkalatos törvényi szintre emelve a kérdést. A „Földet a gazdáknak!” program keretében pedig 2015-től mód nyílt az állam tulajdonában álló, a Magyar Fejlesztési Bank (MFB) és partnerbankjai által támogatott hitelprogrammal meghirdetett földek árverés útján történő megvásárlására is.

• Évtizedes „kényszerközösség” szűnik meg

Az elmúlt évek eredményei ellenére a birtokviszonyokat illetően felmerül néhány olyan akadály, amelyek több évtizede megoldatlan problémaként állnak a mezőgazdaság versenyképességének útjában. Ezek a terhek megoldásra várnak, mert a gazdálkodók számára mindennapos gondként, a fejlődésük akadályaként jelentkeznek. A legfontosabb ezek közül a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon, mint kényszerközösség megszüntetése. Ennek keretében az agrárkormányzat lehetőséget kíván adni az osztatlan közös tulajdonban álló földrésztulajdonosoknak, hogy minél nagyobb körben alakíthassák önálló, csak a saját tulajdonukban álló ingatlanná a földjüket. E célok elérésével érdemi birtokrendezést tud megvalósítani az állam. Az osztatlan közös földtulajdon felszámolásával, a rendezetlen tulajdonosi jogállású területek helyzetének rendezésével, az eddig nem vagy nehezen hasznosítható állami földek mezőgazdasági célú használatának elősegítésével hatékony és látható gazdasági eredményeket hozó intézkedések hajthatók végre.

• A jogalkotók új „modellje”

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eddig is több módja állt a tulajdonostársak rendelkezésére. Megállapodás hiányában kérhetik a bíróságtól a megszüntetést, amely akár több évig tartó és a pereszes számára igen költséges eljárás. Lehetőség van 2012 óta közigazgatási eljárás keretében megvalósítani részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetését, ami a szükséges hatósági erőforrások miatt szintén hosszadalmas és nehézkes, nem beszélve arról, hogy az állam



számára költséges és a kormányhivatalokra is jelentős terhet ró. Ennek ellenére 2012. június 1-jéig – a korábban előterjesztett kérelmekkel együtt – mintegy 250 ezer kérelmet nyújtottak be az ingatlanügyi hatóságokhoz az osztatlan közös tulajdon megszüntetése iránt. Ezek 53,5 ezer földrésztulajdonost érintettek, és mintegy 35 ezer eljárás már le is zárult, melynek eredményeként mintegy 170 ezer tulajdonos részére adták ki az önálló tulajdonú földrésztulajdonost. A jogalkotó a korábbi tapasztalatok felhasználásával alakította ki a harmadik „modell”-t, amely a tulajdonostársak szuverén döntésén alapuló és a köztük létrejövő egyezség szerint biztosítja a megosztást. Ez a megoldás jelent meg a 2020. évi LXXI. törvényben.

• Kibővült a megosztás lehetősége

A korábbi lehetőségekhez képes kibővült valamennyi osztatlan közös tulajdonban álló földre nézve a megosztás lehetősége, függetlenül az osztatlan közös tulajdon kialakulásának eredetétől. Az új törvény hatálya – bizonyos kivételektől eltekintve – a Földforgalmi törvény szerint földnek minősülő ingatlanokra terjed ki. Nem terjed ki a szabályozás hatálya azonban azokra a földekre, amelyek – a kivett út, kivett árok, kivett csatorna kivételével – a Földforgalmi törvényben felsorolt művelési ágú alrészleteken kívül más alrészletet is tartalmaznak. Továbbá amelyek az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepelnek. Valamint amelyek az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszenek és a teljes területük – a tényleges használat alapján – nem mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású (például részben lakó- vagy üdülő funkcióval bírnak).

• 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 nyil-

vántartásba bejegyzett valamennyi használóját. Az értesítés mellőzhető az olyan tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése azért nem lehetséges, mert személye az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján nem azonosítható, illetve természetes személy esetén örökös, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg. Az értesítést megtörténtnek kell tekinteni, ha annak közlése azért hiúsul meg, mert a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste” vagy „elköltözött”, vagy a címzett tulajdonostárs, a földhasználó vagy az erdőgazdálkodó a küldemény átvételét megtagadta.

• Egyezségeen alapuló megosztás

A törvény olyan konstrukciót alakított ki, amelyben a tulajdonosi akarat a legteljesebben érvényesülhet és az állam közbeavatkozása csak a legszükségesebb mértékre korlátozódik. Ezért a megosztás kizárólag a tulajdonostársak egyezségeen alapul, amelyhez a tulajdoni hányad alapján számított többségi, azaz 50 százalék + 1 szavazat szükséges. Az egyezséghez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni a nem azonosítható, valamint az értesítettnek tekintendő tulajdonostárs esetében, ha az egyezségi döntésben nem vesz részt. Annak nincs akadálya, hogy ha egyéb úton (például egy másik tulajdonostárs ismerte az elérhetőségét és így értesítette) szerzett tudomást a megosztás megkezdéséről a korábban el nem ért tulajdonostárs, az eljárásba bekapcsolódhasson és képviselhesse az álláspontját. Az egyezség hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed, a kisebbségbe kerülő tulajdonostársak védelmét garanciális szabályok biztosítják. Természetesen a tulajdonostársak belátásuk szerint igénybe vehetnek külső segítséget, például jogi, illetve műszaki szaktanácsadók személyében. Nagyon fontos ugyanakkor arra figyelni, hogy ha valaki értesítést kap egy másik tulajdonostársától arra vonatkozóan, hogy meg kívánja osztani a földterületet,

akkor ne maradjon passzív szemlélője a folyamatnak, hanem vegyen részt a döntés előkészítésében, meghozatalában és ismertesse a többiekkel a javaslatait, különben a későbbiekben nem lesz módja elkerülni, hogy számára esetleg kedvezőtlen eredményt hozzon a többségi döntés.

• Mit jelent a földcserés vegyes megosztás?

Az egyszég keretében a tulajdonostársak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban is megállapodhatnak. Azaz lehetőség van arra, hogy részben vagy egészben az egyik tulajdonostárs kivásárolja a többieket. Ehhez természetesen meg kell egyezniük, az ellenérték tekintetében is. Lehetőséget ad a törvény földcserével vegyes megosztásra is. Ennek során, ha ugyanazon tulajdonostársak azonos településen, vagy szomszédos és azonos járásban elhelyezkedő településeken több osztatlan közös tulajdonú ingatlanban is érdekelt, megegyezhetnek úgy is, hogy az egyes ingatlanokban fennálló tulajdonrészük összevontan, egy ingatlanban legyenek kialakítva. Ekkor az egyszégben foglaltaknak nem kell megfelelnie a Földforgalmi törvény cserére vonatkozó rendelkezéseinek, így az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg birtokösszevonás is történhet.

• Mi a teendő, ha az ingatlan adataiban eltérés található a tényleges állapotokhoz képest?

Fontos figyelemmel lenni arra, hogy a helyszíni állapot és az ingatlan-nyilvántartás adattartalma egyezőségének (határvonalak, művelési ágak, területi adatok) vizsgálatára és az esetleges hibák kijavítására a megosztási folyamatban nem kerül sor. Az ingatlanügyi hatóság kizárólag a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését végzi el, ezért ha a megosztandó ingatlan adataiban ilyen hiba található, ennek kijavításáról a tulajdonostársaknak előzetesen gondoskodniuk kell. A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltérésekből eredő következményeket a tulajdonosok viselik. A folyamat a jogi megosztással és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel zárul, de fontos tudni, hogy természetbeni kitézésre nem kerül sor, azt a tulajdonosok bármikor utólagosan, saját költségen elvégeztethetik.

• Mi a teendő a tulajdoni lapra bejegyzett terhekkel (özvegyi jog, jelzálog, vezetékjog stb.)?

A megosztás során a tulajdonostársaknak rendelkezniük kell az egyes tulajdoni hányadokhoz vagy az ingatlanhoz kapcsolódó terheknek (például jelzálog, végrehajtási jog, vezetékjog, szolgálalmak) a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről. Valamint a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak (például agrotechnológiai berendezések, öntözési eszközök) tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról. A tulajdonostársak adatszolgáltatás keretében kérhetik az ingatlanügyi hatóságtól a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve a

vázrajzok kiadását, amelyek az ingatlanügyi hatóság 15 napon belül köteles eleget tenni.

A jogok és tények tervezett átjegyzését a térképvázlaton és a területkimutatáson fel kell tüntetni és azt jóváhagyás céljából meg kell küldeni valamennyi bejegyzett jogosult 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 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 azt meg kell indokolja, s köteles a tulajdonosoknak adatot szolgáltatni a térképvázlat és területkimutatás megfelelő elkészítéséhez. A határidő elmulasztása, illetve az adatszolgáltatási kötelezettség nem teljesítése esetén a jogosult, illetve a hatóság hozzájárulását a megküldött térképvázlat és területkimutatás szerint megadottnak kell tekinteni.

• A felek vitájuk esetén bírósághoz fordulhatnak

A tulajdonostársak közötti tulajdonszerzés jogcíme minden esetben „osztatlan közös tulajdon megszüntetése”, ezért ebben az esetben elővásárlási jogosultság nem áll fenn, tehát kívülálló harmadik személyek (akik az eredeti, osztatlan közös tulajdonú földrészletben nem tulajdonostársak) nem léphetnek be ezekbe a jogügyletekbe. A jogügyletek egyébként mentesek a földforgalomban ismert hatósági jóváhagyási eljárás alól. A visszaélés elkerülése érdekében ugyanakkor a tulajdonostársnak, a tulajdoni hányadát meghaladó részre vonatkozó tulajdonszerzési joga csak akkor áll fenn, ha az adott ingatlanban legalább három éve rendelkezik tulajdonrészsel, vagy örökléssel, vagy közeli hozzátartozójától szerezte meg. A felek bármilyen vitájuk esetén bírósághoz fordulhatnak.

• A kegyeleti jog kérdése

A kegyeleti jogok érvényre jutásának biztosítása érdekében a jogszabály rendelkezik arról, hogy ha a megosztásra kerülő földrészleten akár jelölt, akár jelölet-

A Földforgalmi törvény értelmében földnek minősül a fekvésétől (belterület, külterület, zártkert) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva. Földnek minősül továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület van feljegyezve.

len sírhely található, és az államnak tulajdoni hányada van a földrészletben. Ezt azt jelenti, hogy az állam részére a megosztással kialakításra kerülő ingatlan a sírhellyel érintett területre kell, hogy essen. Ebben az esetben az állam vonatkozásában a területi minimumról szóló szabályokat nem kell alkalmazni, valamint az állam tulajdoni hányada, másik tulajdonostárs által nem kebelezhető be.

• A kisajátítási eljárás módja

Vannak olyan ingatlanok, amelyek esetében (például több százas vagy ezres nagyságrendű tulajdonostársak) az egyszerű többség kialakítása sem kivitelezhető. Ezért a tulajdonostársak számának és az ingatlan térmértékének aránya alapján (azaz a kis területre eső nagyszámú tulajdonosok esetében) indokolt az állam számára beavatkozási lehetőséget biztosítani. Ezen ingatlanokat az állam kisajátítási eljárás keretében (kártalanítás ellenében) veszi tulajdonba, hogy majd hasznosítható legyen a föld az általános szabályok szerint. Ilyen ingatlanok azok minősülnek, ahol a törvény hatálybalépése után legalább két év alatt, legalább három alkalommal megpróbálták a tulajdonosok az osztatlan közös tulajdonviszonyok megszüntetését, de nem jártak sikerrel. Miközben a tulajdonosok száma a 100 főt meghaladja vagy a 30 főt meghaladja és az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

Osztatlan közös tulajdon szélsőséges esetei

Legtöbb tulajdonossal rendelkező földterületek					
Település	Megye	Fekvés	Művelési ág	Terület mérete (hektár)	Tulajdonosok száma
Szár föld	Győr-Moson-Sopron	külterület	szántó	8,5271	1643
Vitnyéd	Győr-Moson-Sopron	külterület	rét	8,9878	1209
Bóny	Győr-Moson-Sopron	külterület	szántó	29,2175	972
Kóny	Győr-Moson-Sopron	külterület	szántó/legelő	10,2744	955
Halászi	Győr-Moson-Sopron	külterület	szántó	52,5076	852
Legkisebb és legnagyobb osztatlan közös tulajdonú földterület					
Egervölgy	Vas	zártkert	rét	0,0001	2
Rédcis	Zala	zártkert	rét	0,0001	2
Szentgál	Veszprém	külterület	erdő	458,35	108

Forrás: AM

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése nincs hatással a földhasználatra



Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése:

- **nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földeken fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot, és**
- **új földhasználati szerződést sem kell kötni, a meglévő szerződést azonban szükség szerint módosítani kell.**

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetése, azaz sem a megosztási eljárás, sem a magához váltás nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földeken fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot. Mivel a szerződés tartalma a megosztás következtében

módosul, ennek „lepapírozásáról” az „új” tulajdonosoknak, mint szerződő feleknek kell gondoskodniuk. Konkrétan a földhasználati szerződés megfelelő részeinek (például a bérbeadó adatainak) módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásba való bejelentéséről.

Amennyiben a használati szerződések módosítására a megosztástól számított három hónapon belül nem kerül sor, a felek bírósághoz fordulhatnak a szerződés módosítása érdekében.

Ha a megosztásra kerülő földrészletet teljes egészében egy személy, vagy jogi személy használja, a feleknek a földhivatal felé nincs semmilyen teendője, mert a földhasználati nyilvántartás adatait a

földhivatal frissíti. Ez persze nem jelenti azt, hogy a szerződésben álló feleknek semmilyen kötelezettségük nincs, hiszen a földhasználati szerződések tartalmi elemeit célszerű közösen módosítani. Emellett érdemes a további, jövőbeni terveket is egymással egyeztetni.

• Mi vonatkozik az erdőtulajdonosokra?

Az új erdőingatlan tulajdonosa(i) a megbízási szerződésen alapuló erdőgazdálkodás esetén ugyanakkor az eljárást követően 60 napos felmondási idővel egyoldalúan kezdeményezheti(k) az erdőgazdálkodás alapjául szolgáló szerződés rendes felmondással történő megszüntetését.

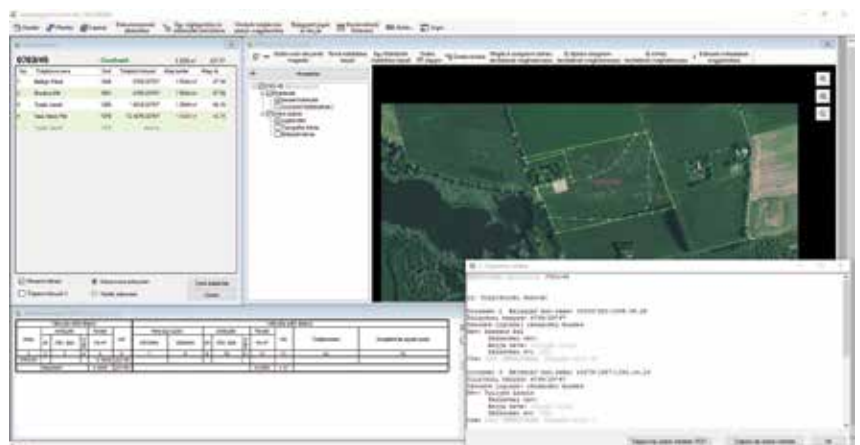
Mire jó az osztóprogram?

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséhez egy felhasználóbarát térinformatikai program, úgynevezett osztóprogram nyújt segítséget.

A Windows-alapú alkalmazás a Nemzeti Földügyi Központ (NFK) internetes oldaláról – www.nfk.gov.hu-ról – díjmentesen letölthető. Használatához csupán a kérelmező ügyfélkapu azonosítója és az ügyazonosító kód szükséges.

A program által a megosztáshoz használt adatok (tulajdoni lap adatok, ingatlan-nyilvántartási térkép, légifelvétel, topográfiai térkép, erdő esetén erdőterkép, erdőgazdálkodó adatai) lekérése az első belépéskor automatikusan történik, ehhez internetkapcsolatra van szükség. Ezt követően már kapcsolat nélküli (offline) módban is működtethető a program.

A megosztással kapcsolatos dokumentum elkészítése az eljárás kezdeményezésekor hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai alapján történik. Az eljárás során legalább két önálló helyrajzi számú, rendeltetészerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmas földrészletnek kell kialakulnia. A program



lehetőséget biztosít értékarányos és területi alapú, valamint egyéb, a tulajdonostársak által meghatározott szempontok alapján történő megosztásra is. A tulajdonostársaknak legalább tulajdoni hányad szerinti egyszerű többséggel kell megegyezniük a megosztás módjáról.

A kérelmező az osztóprogram segítségével, a tulajdonostársak megállapodása alapján készíti el a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges műszaki dokumentációt (térképvázlat változási állománya és nyomtatható változata, területkimutatás digitálisan és nyomtatható változatban).

Hogyan történik a megosztás?

Számos új szabályt tartalmaz a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok megosztási eljárása. Érdeemes tehát lépésről-lépésre áttekinteni a folyamatot.

• Kérelmet kell benyújtani

Az osztatlan közös tulajdon megosztással történő megszüntetésének megindításához kérelmet kell benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz. A megszüntetést bármely tulajdonostárs (vagy meghatalmazottja) kezdeményezheti, a kérelmező személye az eljárás folyamán nem módosítható. A kérelem formanyomtatványa a Földhivatali Portál internetes oldaláról (www.foldhivatal.hu) letölthető. A kérelemben – a földcsere kivételével – csak egy földrészlet jelölhető meg.

• Eljárási díj: földrészletenként 15 ezer forint

Az eljárás földhivatal felé fizetendő igazgatási szolgáltatási díjának összege földrészletenként 15 ezer forint. A befizetett összeg után kerül fel a tulajdoni lapra a tényfeljegyzés, ezt követően adják ki az osztóprogram használatát biztosító ügyazonosítót, és kerül hirdetmény a kormányzati portálra az ingatlan megosztásáról. Ez az összeg fedezi a tulajdonostársak, földhasználók, erdőgazdálkodók értesítéséhez, valamint a megosztáshoz szükséges ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok szolgáltatását, a bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését, a jogok és tények átjegyzését. A kérelmet be lehet nyújtani személyesen az ingatlanügyi hatóság ügyfélszolgálatán, postai úton az illetékes ingatlanügyi hatóság címére és elektronikus úton az ingatlanügyi hatóság hivatali kapuján keresztül.

• Mikor nem indítható el az eljárás?

A kérelmet az ingatlanügyi hatóság akkor utasítja el, ha az ingatlan tulajdoni lapján: folyamatban lévő kisajátítás, telekalakítás, földmérési vagy földminősítési eljárásra való utalás, jogorvoslat, bírósági vagy hatósági korlátozás, perfeljegyzés, bünyügyi zárlat, folyamatban lévő adásvétel vagy hagyatéki eljárás szerepel. Megtagadja akkor is, ha tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve, valamint ha tulajdon-átruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban. Nem indítható el a megosztási eljárás, ha azt már másik tulajdonostárs kezdeményezte és az még folyamatban van.

Továbbá, 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 egyezsége befogadták. Ha korábban sikertelenül kísérelték meg a megosztást, annak záró határnapjától számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételt előterjesztett kérelmet szintén el kell utasítani.

• Kilencven nap az egyezségig

A tényfeljegyzést követően az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltozás és a kisajátítás kivételével más változás nem vezethető át. Ezután benyújtott egyéb kérelmeket vagy megkereséseket az ingatlanügyi hatóság függőben tartja a megosztás tényének törlétségéig.

A tényfeljegyzésről az ingatlanügyi hatóság dönt és kiadja a kérelmezőnek a megosztáshoz szükséges osztóprogramhoz való hozzáférést biztosító, úgynevezett ügyazonosítót (technikai kód) is. Továbbá a kormányzati portálon hirdetményt tesz közzé az ingatlant érintő megosztásról. Ezt követően kérelmezőnek 90 napja van arra, hogy az ingatlan megosztása érdekében a tulajdonostársak között az egyezsége létrehozza. Ebben a határidőbe bele kell férnie annak is, hogy a felek által meghatalmazott ügyvéd az osztóprogramban elkészült dokumentumok alapján ellenjegyezze a tulajdonosok megállapodását rögzítő egyezségi okiratot. A kérelmező az ügyvéd által ellenjegyzett egyezségi okiratot és mellékleteit (osztóprogram által elkészített, kinyomtatott, az érintettek által aláírt térképvázlat és területkimutatás) szintén a határidőn belül kell benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz.

• El kell érni a területi minimumot

Az egyezség során 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. Emellett meg kell egyezni a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítését biztosító út kialakításáról, az út tulajdonjogának rendezéséről. Amennyiben a tulajdonosok utat nem alakítanak ki,

akkor a megközelítést biztosító szolgalmi jog alapításáról kell konszenzusra jutniuk.

A létrejövő új ingatlanoknak el kell érniük a törvényben meghatározott, művelési ágtól függő területi minimumot. Azonban ha ezt egy vagy több tulajdonostárs tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan nem érné el, az egyezségben rendelkezni kell ezen tulajdoni hányad(ok) valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról. A változások átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság törli a kiinduló földrészletet, és az új földrészletek tulajdoni lapjára rávezeti „az ingatlan egyszerűsített megosztás útján jött létre” szöveges bejegyzést.

• Mikor érvénytelen az egyezség?

Semmisnek minősül az egyezség, ha a tulajdonostársakat nem értesítették ki teljeskörűen, nem csatolták az osztóprogram által készített térképvázlatot és területkimutatást, továbbá ha a megosztás nem a hatályos ingatlan-nyilvántartás adatai alapján történt, nem rendelkeztek az ingatlant érintő jogokról, tényekről, nem vették figyelembe a területi minimumot, illetve az egyezségben részt vevő tulajdonostársak tulajdoni hányada nem érte el az egyszerű többséget. Akkor is semmisnek minősül, ha az egyezségben közös tulajdonban álló ingatlant úgy alakítottak ki, hogy ahhoz a közös tulajdonban maradó tulajdonostársak kifejezetten nem egyeztek bele, vagy ha az egyezség eredményeként kialakított új ingatlanok nem alkalmasak a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre. Nem megfelelő az sem, ha valamely tulajdonostársnak kisebb értékű ingatlan jutott, mint a megosztás alapján szolgáló ingatlanban lévő tulajdoni hányada szerinti járna neki, kivéve, ha az érintett abba kifejezetten beleegyezett (például eladott valamikor részt a maga hányadából). Elutasítják az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó megosztási kérelmet, ha a térképvázlat hibás, ezért nem illeszthető be az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisba. Amennyiben a rendelkezésre álló 90 napos határidőn belül a megosztás átvezetése iránti kérelmet nem nyújtják be, az ingatlanügyi hatóság a folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törléstől számított 30 napon belül megosztás iránti új kérelem nem nyújtható be. Az osztatlan közös tulajdonú földek felszámolásának folyamatát a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara is külön tájékoztató kiadvánnyal segíti.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése kapcsán a Nemzeti Földügyi Központ honlapján található információk (nfk.gov.hu/osztatlan), a témában felmerülő kérdésekhez és válaszokhoz az NFK rendszeresített zöldszáma: **+36 80 310 111**, e-mail címe: **osztatlankozos@nfk.gov.hu**

Tájékoztató kiadvány a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban

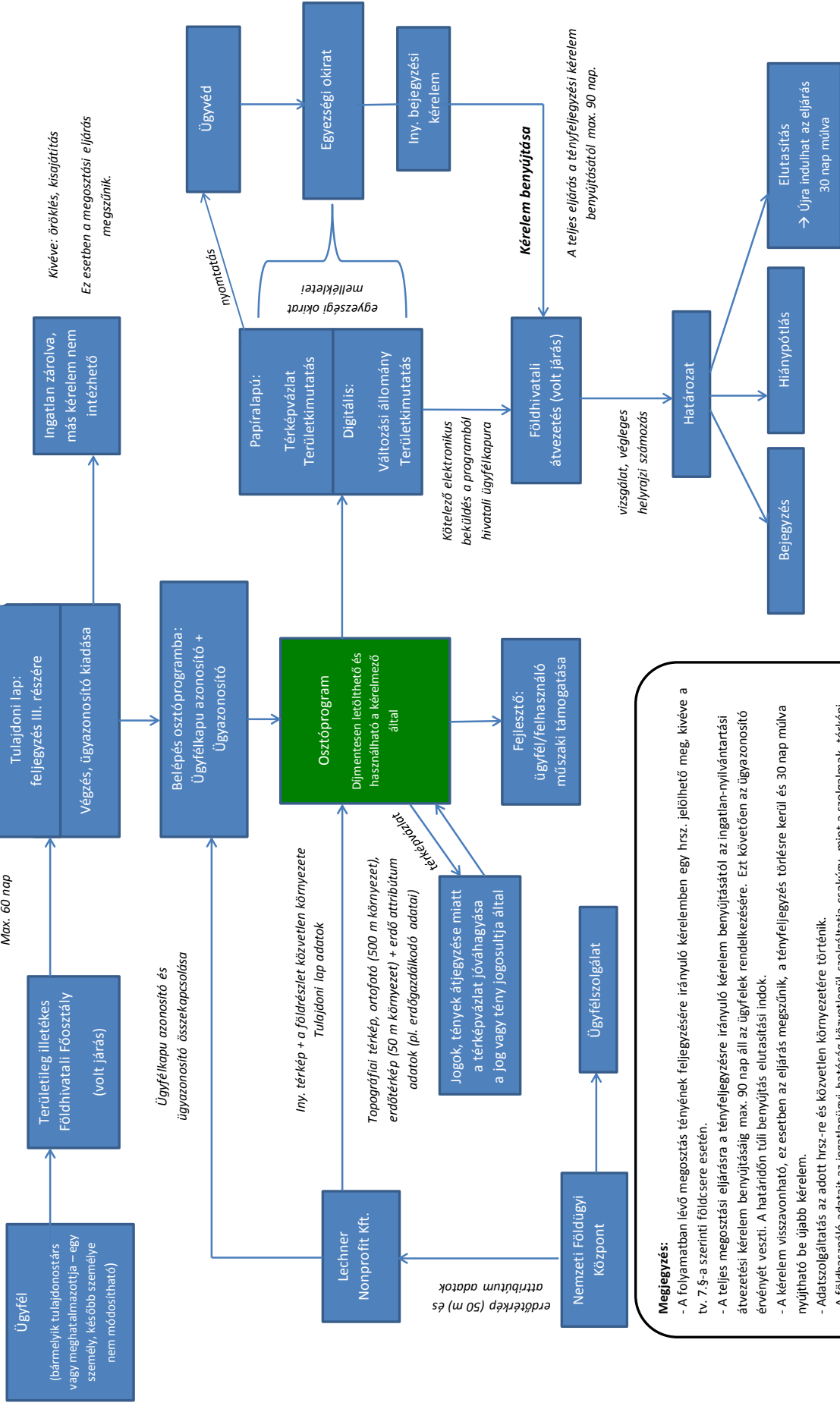
Kiadó: Nemzeti Földügyi Központ | Kiadó levélcíme: 1590 Budapest, Pf. 195

Web: nfk.gov.hu/osztatlan | Zöldszám: +36 80 310 111 | E-mail: osztatlankozos@nfk.gov.hu

15 000 Ft igazgatási szolgáltatási díj földrésztelenként

Személyes/ÜF kapus/postai benyújtás

Kérelmekben lévő megosztás tényének feljegyzése iránt



Megjegyzés:

- A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemben egy hrsz. jelölhető meg, kivéve a tv. 7.§-a szerinti földcsere esetén.
- A teljes megosztási eljárásra a tényfeljegyzésre irányuló kérelem benyújtásától az ingatlan-nyilvántartási átvezetési kérelem benyújtásáig max. 90 nap áll az ügyfelek rendelkezésére. Ezt követően az ügyazonosító érvényét veszti. A határidőn túli benyújtás elutasítási indok.
- A kérelem visszavonható, ez esetben az eljárás megszűnik, a tényfeljegyzés törlésre kerül és 30 nap múlva nyújtható be újabb kérelem.
- Adatszolgáltatás az adott hrsz-re és közvetlen környezetére történik.
- A földhasználat adatait az ingatlanügyi hatóság közvetlenül szolgáltatja csakúgy, mint a szolgáltatnak térképi átvezetéséhez szükséges adatokat.