

A földügyi törvénycsomag végrehajtásának kezdeti földhivatali tapasztalatai

Az Országgyűlés a 2001. december 18-i ülésnapján elfogadta az úgynevezett földügyi törvénycsomagot, mely 3 törvényből áll:

- A 2001. évi CXVI. törvény a Nemzeti Földalapról
- A 2001. évi CXVII. törvény a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról
- A 2001. évi CXVIII. törvény a földrendező és földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény módosításáról

A földmérési szakterületet az utóbbi törvény érinti leginkább, ezért előadásomban az ehhez kapcsolódó földhivatali feladatokat és tapasztalatokat kívánom ismertetni.

A módosított Fkbt. 12/F. §-a (1) bekezdése szerint:

„ Amennyiben a földkiadási eljárás eredményeként létrejött osztatlan közös tulajdon tulajdonostársait megillető tulajdoni hányadokat az ingatlan-nyilvántartásba már jogerősen bejegyezték, az illetékes körzeti földhivatalnál bármely tulajdonostárs kérelmével e törvény hatályba lépésétől számított 60 napon belül, a továbbiakban évente március 1-ig kezdeményezheti az ingatlan megosztását annak érdekében, hogy saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg.”

A (2) bekezdés szerint:” a megosztások költségeit az állam viseli”.

A (4) bekezdés:” A kérelem alapján a körzeti földhivatal meghatározza a földrészlet megosztásának módját, megállapítja a megosztás kiindulási helyét és irányát figyelemmel a talajvédelmi szempontokra is. A megosztást lehetőség szerint a földrészlet legjobb minőségű részein kell kezdeni.”

Az (5) bekezdés szerint:” A körzeti földhivatal az (1) bekezdés szerinti határidő letelte után a tulajdonostársak közötti egyezség hiányában sorsolással dönt a kiosztás sorrendjéről.”

A (10) bekezdés szerint:” A körzeti földhivatal a sorsolást követően elkészíti a változási vázrajzot, s ennek, valamint a sorsolási jegyzőkönyvnek az alapján a tulajdonjogot bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba.”

A (11) bekezdés szerint:” Akik önálló földrészlet kialakítását nem kérték a visszamaradó földrészleten tulajdonközösségben maradnak.”

A törvény előzőekben ismertetett rendelkezései több szempontból nagy jelentőséggel bírnak:

1. A részarány tulajdonosok szempontjából a költségmentes eljárás előnyei mellett, nem elhanyagolható szempont, hogy lényegesen egyszerűbbé válik a tulajdonközösség megszüntetése.
2. Az új jogszabály tovább növeli a földhivatalok leterheltségét, hiszen az ebből adódó munkatöbblet szinte már a kárpótlás során jelentkező munka mennyiséggel összevethető. De megjegyzendő, hogy a nagy létszámú tulajdonközösségek csökkenése a földhivatalok érdeke is, mert ezáltal csökkenni fognak a tulajdoni lapon a tömeges széljegyek. Továbbá a kis létszámú tulajdonközösségek esetében hosszú távon kisebbek a földhivatalt terhelő adminisztratív költségek, mint a nagy létszámnál. (Pl.:a ki kézbesítendő határozatok száma.)

A következőkben röviden összefoglalom hogyan lenne célszerű az önálló ingatlaná alakítási eljárást lefolytatni.

1. Először az érintett földrészleten célszerű keretmérést végrehajtani. Ez által megállapítható:
 - A földrészlet eltérése a nyilvántartási állapottól. Lehetőség szerint törekedni kell a nyilvántartott aranykorona érték visszatervezésére, tekintettel arra, hogy itt már magán tulajdonról van szó és a tulajdonostársak tulajdona nem sérülhet. Amennyiben túl nagy az eltérés és/vagy nincs lehetőség az aranykorona visszaállítására, akkor mindenki tulajdoni hányadát arányosan csökkenteni kell.
 - A földrészlet használata is megállapítható, ugyanis előfordulhat, hogy a földhivatalnak nincs tudomása arról, hogy ott már földkimérés történt.
2. Ezután elő kell állítani a földrészlet digitális állományát úgy, hogy utána a megosztás közvetlenül végrehajtható legyen.
3. A következő lépésben össze kell hívni az önálló ingatlaná alakításra jelentkező személyeket vagy a földhivatal székelyén, vagy elképzelhető az is hogy a legtöbb érintett személy lakóhelyén megtartva a gyűlést.
4. Célszerű lenne a helyszínen végrehajtani a megosztást a kialakult kiosztási sorrendnek megfelelően.
5. A földhivatalt legalább két személynek kell képviselni, az egyik ellátja a levezető elnöki funkciót, míg a másik dolgozó végrehajtja a megosztást és vezeti a jegyzőkönyveket.
6. Ha a kiosztási sorrendben egyetértés van, ezt jegyzőkönyvben kell rögzíteni, amit minden érintett személy aláír.
7. Ha nincs egyetértés, akkor sorsolást kell tartani, amely eredményét szintén jegyzőkönyvben kell rögzíteni. Célszerű lenne, ha ezt is mindenki aláírná.
8. Gyakran előforduló probléma, hogy évekkel ezelőtt néhány személy már kimérette a tulajdonát, csak nem lett megszüntetve a tulajdonközösség. A sorrend kialakítása során célszerű lenne elfogadtatni ezt a viták elkerülése érdekében.
9. Előfordulhat az is, hogy a korábban kimért területek tulajdonosai nem adtak be kérelmet az önálló ingatlaná alakításra. Célszerű lenne a jelentkezési határidőt ilyen esetekben rugalmasan kezelni, mert ha az általuk birtokolt területeket nem vesszük figyelembe, akkor ez vége láthatatlan vitákhoz fog vezetni, s esetleg csak a kitűzés után szembesülünk ezzel a problémával

10. Olyan igény is jelentkezhet, a kérelmezők oldaláról, hogy az adott földrészlettel szomszédos földrészletekben is rendelkezik tulajdoni hányaddal és a megosztások során szeretné egymás mellé kialakíttatni a területeit. Lehetőség szerint támogatni kell, ezt az elképzelést, hiszen a kormányzati szándékok abba az irányba mutatnak, hogy növelni kell a gazdaságosan megművelhető egybe függő földterületek nagyságát. Sajnos ha nincs megegyezés a sorrendben, akkor a sorsolással már nem tartható ez a szempont. Célszerű lenne jogi szabályozással a birtokok előzőekben vázolt egyesítését elősegíteni.
11. A megosztás után kialakult földrészletek kitűzésének időpontjáról értesíteni kell az érintett tulajdonosokat, és a kitűzött földrészlet határát írásban át kell adni.
12. A következő lépésben el kell készíteni a földmérési munkarészeket, majd záradékolás után át kell adni a munkarészeket az ingatlan-nyilvántartási osztálynak. Az átvezetés a kérelem, a megosztási vázrajz és terület-kimutatás és a sorsolási jegyzőkönyv alapján történik.

Végezetül fel kívánom hívni a figyelmet a törvény egy szakaszára:

12/K § szerint "A közös tulajdonnak az e törvény rendelkezései szerinti megszüntetése következtében létrejött közös tulajdon megszüntetésére a PTK. Rendelkezéseit kell alkalmazni."

Ez az én értelmezésem alapján azt is jelentheti, hogy azok akik e törvény alapján a visszamaradó tulajdonközösségbe kerülnek, tehát most nem kérték az önálló ingatlanra alakítást, a jövőben már nem kérhetik a költség nélküli kimérést, hiszen rájuk már a Ptk. Közös tulajdon megszüntetési szabályai vonatkoznak.

Ez alapján a 12/F § szerinti „a továbbiakban évente március 1-jéig kezdeményezheti az ingatlan megosztását” rendelkezés csak azokra a földrészletekre vonatkozik, amelyekre már az „előző” években nem kérte egy résztulajdonos sem az önálló ingatlanra alakítást.

Ismereteim szerint a minisztérium állásfoglalása szerint minden korlátozás nélkül évente kérhető az önálló ingatlanra alakítás.

Ezzel szembe állítanám azt az egzaltálnak tűnő példát: egy földrészletnek 100 résztulajdonosa van és minden évben 1 személy kéri az önálló ingatlanra alakítást, akkor a körzeti földhivatal **99** évig végez megosztásokat és kitűzéseket az adott földrészlet esetében. Ugye nem kell kiszámolnom mekkora költség vonzata van ennek ?

A beérkezett önálló ingatlanra alakítási igények számából látszik, hogy ismét nagy munka feladat vár a földmérési szakterületre. De az előttünk álló feladatok mennyisége nem lehet indok a pontatlan, elkapkodott munkára. Ugyanis valamennyiünk érdeke, hogy a térkép hibáit kijavítsuk és a kor követelményeinek megfelelő pontosságú digitális térképet készítsünk.

Köszönöm a hallgatóság megtisztelő figyelmét!