

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új jogszabályi lehetőségei

New legal options of terminating undivided joint ownership of agricultural land

Dr. LÁZÁR Beatrix földmérési jogi referens
SÁNDOR Miklós földmérési főfelügyelő

Agrárminisztérium, 1055 Budapest, Apáczai Csere János u. 9.
beatrice.lazar@am.gov.hu, miklos.sandor@am.gov.hu
www.kormany.hu, www.foldhivatal.hu

Abstract

On January 1, 2021, new legislation on terminating the undivided joint ownership of agricultural land entered into force, which intends to solve the decades-old problems by simplifying the procedure for the termination of undivided joint ownership to increase the competitiveness of the agricultural sector. The new legal rules also aim the owner data maintenance of agricultural plots registered in the land registry because in many case these data are incomplete or the owners are older than 120 years. For the further development of the Hungarian agricultural economy, it is essential to solve the situation of areas with often non-transparent ownership, and to promote the agricultural use of lands that have not yet been or are difficult to use. The law helps to eliminate undivided joint land ownership with a number of new provisions, supporting in all cases the agreement of the parties, as well as the further acquisition of property by the actual land users and the creation of effective agricultural plots.

Keywords: agricultural land, undivided joint ownership, new legislation, usable agricultural plots

Kivonat

2021. január elsején lépett hatályba a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolását és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezését célzó új szabályozási környezet, ami az osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárásának egyszerűsítése révén a versenyképesség növelésének évtizedek óta fennálló problémáit hivatott rendezni. A magyar agrárgazdaság további fejlődéséhez elengedhetetlen a sok esetben átláthatatlan tulajdonviszonyokkal rendelkező területek helyzetének megoldása, az eddig nem vagy nehezen hasznosítható földek mezőgazdasági célú használatának elősegítése. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény számos új előírással segíti az osztatlan közös földtulajdon megszüntetését, minden esetben támogatva a felek egyezségét, valamint a tényleges földhasználók további tulajdonszerzését és jól hasznosítható birtoktestek kialakítását.

Kulcsszavak: termőföld, osztatlan közös tulajdon, új jogi szabályozás, hasznosítható birtoktestek

1. A TERMŐFÖLDEK ESETÉBEN MI AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON ÉS HOGYAN JÖHETETT LÉTRE?

A termőföldek egy jelentős részén létrejött osztatlan közös tulajdon lényegében egy tulajdonosi kényszerközösség, amelyben – sok esetben – egymással semmiféle ismerősi kapcsolatban nem álló személyek jogosultak a tulajdonrészük használatára a többiek jogainak és a tulajdonukhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelme nélkül. Az osztatlan közös tulajdon azt jelenti, hogy egy adott ingatlan több tulajdonosa van, a tulajdonosokat pedig a tulajdonjog meghatározott hányadok szerint illeti meg az ingatlan egésze tekintetében. Osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonrész tehát egy eszmei hányad, amely az ingatlan egészére

vonatkozóan illeti meg a tulajdonostársakat. Ennek eredményeképpen a tulajdonosok mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára, ezt a jogot viszont egyikőjük sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével.

1.1. A rendszerváltást követő földprivatizáció

A rendszerváltást követő földprivatizáció során, két jogcímen, részarány-földkiadás illetve kárpótlás jogcímen kerültek nevesítésre a termőföldek. A következőkben a két fajta tulajdonszerzési jogcím közötti különbséget vázolom fel. A közös tulajdonban lévő termőföldek állam által történő díjmentes megosztása, – azaz önálló tulajdonú földrészekké alakítása – kizárólag a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonba került földrészekre vonatkozik.

1.2. Kárpótlás

Részleges kárpótlás illette meg azokat a természetes személyeket, akiknek magántulajdona az állam által 1939. május 1. után sérelmet szenvedett. A kárpótlás iránti kérelmet a jogosult 1991. december 16-ig nyújthatta be az illetékes területi kárrendezési kirendeltséghez. A kárpótlás összegéről kárpótlási jegyet állítottak ki. A kárpótlási jegy bemutatóra szóló, átruházható, a kárpótlás összegének megfelelő, az állammal szemben fennálló követelést névértékében megtestesítő értékpapír.

A kárpótlási árverésen szerzett földrészek megosztása a licitálás során, a kárpótlási jeggyel rendelkezők ajánlata alapján történt. Az állam biztosította, hogy a kárpótlási jegyet annak birtokosa az állami tulajdon privatizációja során értékesítésre kerülő vagyontárgyak, részvények, üzletrészek megvásárlására, továbbá termőföld tulajdon megszerzésére felhasználhassa. A termőföldek árverés (licitálás) útján kerültek a kárpótlásra jogosultak részére értékesítésre.

Az árverésen az a kárpótlásra jogosult személy vehetett részt, akinek az elvett termőföldje a szövetkezet tulajdonában vagy használatában volt, aki a termőföldet árverező szövetkezetnek 1991. január 1-jén és az árverés időpontjában is tagja volt, illetőleg az árverés időpontjában azért nem tagja, mert tagsági viszonya az 1992. évi II. törvény hatálybalépését követően kiválással, a szövetkezet gazdasági társasággá történő átalakulása, vagy a szövetkezet megszűnése folytán szűnt meg, illetve akinek 1991. június 1-jén abban a községben, városban volt az állandó lakóhelye, ahol az árverező szövetkezet termőföldterülete volt.

1.3. Részarány-földkiadás

A részarány-tulajdon egy olyan speciális tulajdoni forma, amely a termelőszövetkezetek szervezése, az úgynevezett tagosítás során keletkezett. Lényege, hogy a bevitt föld a kollektivizálás keretében a termelőszövetkezet közös használatába került, míg a tulajdonjogot a tagok tsz. különlapján részarány-tulajdonként AK (aranykorona) értékben tartotta nyilván a földhivatal, és amely semmilyen konkrét földrészlethez nem volt köthető. Ez a tulajdoni forma gyakorlatilag egy váromány, amelyet a földkiadási eljárás során adtak ki az arra jogosultaknak, már konkrét földrészlethez, helyrajzi számhoz rendelve.

A részarány-földtulajdonosok jogi megítélése eltért a kárpótlásra jogosultakétól, ugyanis az ő esetükben nem beszélhetünk „állam általi károkozásról”, hiszen tulajdonuktól – elvileg – nem voltak megfosztva, mert tulajdonuk élő nyilvántartásban szerepelt.

E jogi különbségtétel tükröződött aztán a vonatkozó törvényi szabályozásban is, ami a gyakorlatban azt jelentette, hogy az állam eleinte csak a nevesítés jogi lebonyolítását és annak költségeit vállalta magára, az egyes tulajdonosok földrészleten belüli elhelyezkedéséről saját maguknak kellett rendelkezniük, illetve intézkedniük, és a megosztás és kitűzés költségeit is maguknak kellett viselniük.

Ez azonban sok esetben nem történt meg, mivel a részarány földtulajdonosok jelentős része – idős ember lévén – nem volt érdekelt az önálló ingatlan – nem kevés költséggel járó – kialakításában. Előbbi, illetve azon tulajdonosok, akik nem kérték részarány-tulajdonuk kiadását, illetve akik egyéb más okból nem kapták meg önálló ingatlanként részarány-tulajdonukat osztatlan közös tulajdonba kerültek. A folyamat eredményeként a részarány földkiadás során olyan nagy számban keletkeztek osztatlan közös tulajdonú földrészek, amelyek már akadályt képeztek a gazdaságos mezőgazdasági termelésnek, továbbá megnehezítették a különböző mezőgazdasági támogatások igénybevitelét is. További negatív következménye lett az ilyen típusú tulajdoni formának, hogy a nagyszámú tulajdonostárs nemhogy a megosztásról, de sok esetben még a föld használatáról, hasznosításáról sem tudott megegyezni, így a termőföldek egy része megműveletlen maradt.

Fenti okok láttán a Kormány a részarány-földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetését kiemelt állami feladatnak tekintette, ezért a munkát a gyorsítás érdekében a tulajdonosok részére díjmentesen, jogi szolgáltatók és földmérési vállalkozók bevonásával végeztette el.

Mára az eljárások 90%-a lezárult, mintegy 230 ezer tulajdonos kapta meg az önálló tulajdonú ingatlanát helyszíni kitűzéssel és birtokbaadással egybekötve. A folyamatban lévő eljárások is hamarosan lezárulnak.

Termőföldön fennálló osztatlan közös tulajdon természetesen más egyéb módon, pl. örökléssel is keletkezhet.

2. AZ ÚJ SZABÁLYOZÁS SZERINTI MEGOSZTÁSI LEHETŐSÉGEK ÉS SAJÁTOSÁGAIK

Az európai szinten is versenyképes magyar agrárgazdaság kialakításának alapvető feltétele a tiszta, átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása valamennyi állami és magántulajdonú föld tekintetében. Ennek egyik jelenlegi gátja az osztatlan közös földtulajdon fennállása, ami a magyar agrárium fejlődésének egyik felszámolandó akadálya. Erre tekintettel az Agrárminisztérium megalkotta, az Országgyűlés pedig elfogadta a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényt, amely 2021. január 1-jén lépett hatályba. A törvény végrehajtási rendelete, a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII.23.) Korm. rendelet szintén 2021. január 1-jén lépett hatályba. A jogalkotó minden osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére kiterjesztette az új törvény tárgyi hatályát.

A törvény számos új előírással segíti az osztatlan közös földtulajdon megszüntetését, minden esetben támogatva a felek egyezségét, valamint a tényleges földhasználók további tulajdonszerzését, valamint a jól hasznosítható birtoktestek kialakítását. Mindezekben túlmenően egy új eljárás bevezetésével kísérletet tesz a földnek minősülő ingatlanok tekintetében tulajdonosként bejegyzett azon személyek beazonosítására, akiknek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai hiányosak. Az eljárás keretében a törvény az ingatlanügyi hatóság számára hivatalból történő kötelező adatfeltárást, adategyeztetést és annak sikeressége esetén adatkiigazítást ír elő. Ha az adatfeltárást nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság hirdetmény útján próbálja felderíteni a tulajdonos személyét.

A törvény és végrehajtási rendelete az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének három alapvető módszerét szabályozza:

- a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztása útján,
- a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan valamely tulajdonostárs általi tulajdonba vétele útján, illetve
- a közös tulajdon megszüntetése az ingatlan állam általi kisajátítása útján.

2.1 A közös tulajdon megosztással történő megszüntetése

Fontos kiemelni, hogy az új szabályozás értelmében nem az állam szervezésében, hanem a tulajdonosoknak a szabályozás keretei között létrehozott egyezsége alapján kerül sor az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére, ami jelentősen lerövidíti a megosztás időtartamát. Az állam a folyamathoz a szabályozás megteremtésén túl, hozzájárul a felmerülő ingatlan-nyilvántartási változások dokumentálási kötelezettségének egyszerűsítésével és informatikai támogatásával. A törvény alapján indult megosztási folyamatban csökken az ingatlanügyi hatóságok szerepe, és nem kötelező ingatlanrendező földmérő közreműködését igénybe venni.

A megosztás célja az, hogy lehetőség szerint minden tulajdonostárs a tulajdoni hányadával arányos értékű, önálló helyrajzi számon nyilvántartott, és önálló útról, vagy átjárási szolgalmi jog alapításával, megközelíthető kizárólagos tulajdonú ingatlanhoz jusson.

A tulajdonosi közösségekre hárul a megosztási folyamat kezdeményezése, a tulajdonosi egyezség létrehozása és annak előírt dokumentálása, az ingatlan-nyilvántartási változásátvezetési eljárást megalapozó műszaki dokumentációk elkészítése, valamint a szükséges hozzájárulások beszerzése. Ilyen lehet pl. az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, helyhez kötött jog jogosultjának hozzájárulása az adott jog új ingatlanokra történő visszajegyzésére.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel. Az ingatlanügyi hatóság a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét, továbbá a Korm. rendeletben foglaltak szerint a kormányzati portálon hirdetményt tesz közzé az adott ingatlant érintő megosztásról. A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését követően az ingatlan tulajdoni lapján és térképi állományán az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltozás – ideértve az özvegyi jog bejegyzését is – és a kisajátítás – ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is –

kivételével más változtatás nem vezethető át. A tény feljegyzését követően benyújtott egyéb kérelmeket vagy megkereséseket az ingatlanügyi hatóság függőben tartja a megosztás tényének törléséig.

Az ingatlanügyi hatóságok felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba fennállása esetén elvégzik az ingatlan-nyilvántartási adatok javítását.

A közös tulajdon megosztással történő megszüntetéséhez a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű többségi döntésére van szükség, amelynek joghatálya valamennyi tulajdonostársra kiterjed. A létrejövő egyezségnek az alábbi három törvényi szempontnak kell megfelelnie.

- Az egyezség eredményeképp nem alakítható ki közös tulajdonban álló ingatlan, kivéve, ha az abban érintett tulajdonosok annak létrehozásába kifejezetten beleegyeznek.
- Az új ingatlanoknak alkalmasnak kell lenniük mező- és erdőgazdasági művelésre.
- Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során egyik tulajdonosnak sem juthat az eredeti ingatlanban fennálló tulajdoni hányada szerint számított AK értéknél kisebb mértékű ingatlanhoz, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek.

A tényfeljegyzéssel egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság kiadja a megosztáshoz szükséges térinformatikai segítséget nyújtó informatikai alkalmazáshoz, az úgynevezett osztóprogramhoz való hozzáférést biztosító technikai azonosítót. Az osztóprogram a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldaláról letölthető informatikai alkalmazás. Az osztóprogram segítségével elkészített térképvázlat és területkimutatás a törvény II. fejezet 2. címe alatt szabályozott osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárásán kívül más ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem használható fel. Az osztóprogrammal végzett megosztás kizárólag a kérelemmel érintett földrészletre terjedhet ki, az eljárásba más – a kérelemben nem szereplő – földrészlet semmilyen formában sem vonható be. A kérelemben megjelölt földrészlethez tartozó hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok első belépéskor automatikusan betöltésre kerülnek az osztóprogramba, amelyek alapján kell a megosztást elvégezni.

A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli, ha a feljegyzést követő 120 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem.

2.2 Területi minimumok

A birtokelaprózódás megakadályozása érdekében az új törvény művelési ágak szerint területi minimumokat állapít meg, amelyeknél kisebb térmértékű földrészlet nem alakítható ki a megosztás során. Ezek az alábbiak:

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3.000 m²;
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág esetén 10.000 m², azaz 1 hektár;
- zártkerti földnek minősülő ingatlan esetén 1.000 m².

Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó térmérték az irányadó. Az ingatlan megosztása során kialakulhat olyan eset, hogy egy, vagy akár több tulajdonostárs tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan nem éri el a területi minimumot. Ez esetben az egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról (bekebelezés).

2.3 A közös tulajdon bekebelezéssel történő megszüntetése

A törvény lehetőséget ad rá, hogy a földrészletben tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak – osztatlan közös tulajdon megszüntetése jogcímen – az egyezség során vagy bizonyos esetben egyoldalú jognyilatkozattal magához váltsák valamely további tulajdonostárs tulajdoni hányadát. Ennek két típusát szabályozza a törvény.

- a) Ha egy vagy több tulajdonostársnak a megosztás alapjául szolgáló földrészletben fennálló tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlana nem éri el a területi minimumot, úgy a megosztás során egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához – ellenérték fejében – történő hozzászámításáról, azaz magához váltásáról. Ebben az esetben a megosztás eredményeként a másik tulajdonostárs részére az ingatlant a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada és a magához váltott tulajdoni hányad együttes mértékének megfelelően kell kialakítani.
- b) Ha a kiinduló ingatlanból nem alakítható ki legalább két – a területi minimumnak megfelelő ingatlan – úgy a megosztásnak nincs helye, az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba. Ez esetben bármely tulajdonos kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának magához váltását,

tulajdoni hányadától függetlenül. Ha több tulajdonostárs is jelzi bekebelezési szándékát, úgy akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.

A területi minimumot önállóan el nem érő tulajdonostársak kifejezetten arra irányuló kérelmükre osztatlan közös tulajdonban maradván közösen is kialakíthatnak területi minimumot elérő önálló ingatlant. Ebben az esetben tulajdoni hányaduk nem kerül más tulajdonos által magához váltásra.

Bekebelezés esetén a bekebelező tulajdonostársnak legalább az ingatlan értékének megfelelő összeget meg kell fizetnie. Ez az érték szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán járás és művelési ág szerinti bontásban közzétett érték. Amennyiben több tulajdonostárs jelzi bekebelezési szándékát, úgy az jogosult a bekebelezésre, aki a fenti értékhez képest a legmagasabb ajánlatot teszi.

2.4 Garanciális elemek

Mind a megosztás, mind a bekebelezés esetén a folyamat fontos garanciális eleme a tulajdonostársak megfelelő értesítése, amelyet a törvény végrehajtási rendelete részletesen szabályoz. Az ellenérték megállapításának kötelezően alkalmazandó alapja a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán művelési áganként és járásonként közzétett értékbecslési ajánlat. Ha valamelyik tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlat szerint megállapított ellenértékkel, úgy a törvény lehetőséget biztosít arra is, hogy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttessen.

2.5 A közös tulajdon megszüntetése az ingatlan állam általi kisajátítása útján

A törvény szűk körben lehetőséget biztosít osztatlan közös tulajdonban álló földrészletek Magyar Állam általi kisajátítására olyan ingatlanok esetében, ahol a tulajdonosok nagy számára tekintettel az egyszerű többség kialakítása nem kivitelezhető. Eszerint az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam általi, optimális birtokszerkezet kialakítása céljából történő kisajátítását az alábbi két feltétel együttes fennállása esetén:

- a) az osztatlan közös tulajdon megosztását legalább három alkalommal kezdeményezték, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére a törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor, és
- b) az ingatlan tulajdonosainak 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.

A kisajátítási eljárások tehát csak ezen átmeneti, 2 éves időszak elteltével lesznek kezdeményezhetők a fenti kritériumnak megfelelő ingatlanok esetében. Fontos megjegyezni, hogy a fent leírtak teljesülése esetén is a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv mindig az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló költségvetési keret alapján dönt a kisajátítási eljárás megindításáról, vagy annak mellőzéséről.

3. ÖRÖKLÉS

A törvény 2023. január 1-jétől hatályos módosítása egy újabb közös tulajdon megszüntetési módszert szabályoz, mégpedig az öröklés esetére vonatkozóan állapít meg új szabályokat azzal a céllal, hogy a jövőben megakadályozza termőföldek örökléssel történő további aprózódását.

A szabályozásnak két alapvető esete van: az örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló föld, vagy az osztatlan közös tulajdonban fennálló, az örökhagyó tulajdonában álló tulajdoni hányad öröklése. Mindkét esetben a rendelkezések alkalmazására csak a módosítás hatálybalépését, tehát 2022. december 31. napját követően elhunyt örökhagyók esetén kerül sor.

Az örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan közös öröklése esetén, annak érdekében, hogy ne jöjjön létre osztatlan közös tulajdon, négy megoldás kínálkozik. Egyrészt lehetőség van osztályos egyezség kötésére. Másrészt a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény alapján jelenleg is lehetőség van a hagyatéki eljárás belüli átruházásra, de most feltétel, hogy az átruházás során ne jöjjön létre közös tulajdon. Harmadrészt lehetőség van arra, hogy az örökösök az ingatlant közösen értékesítsék, vagy – piaci kereslet hiányában – az ingatlant az állam javára ingyenesen felajánlják. Ha ezek a megoldási lehetőségek nem vezetnek eredményre, arra az esetre a törvény átmenetileg engedi a közös tulajdonként történő öröklést azzal,

hogyan az örökösársakra a hagyatéki eljárás, illetve a hagyatéki per jogerős befejezését követő öt éven belül a közös tulajdon megszüntetésének kötelezettségét rója.

Ha a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad, akkor is van lehetőség osztályos egyezséget kötni, vagy az ingatlanban fennálló tulajdoni hányad egyben történő értékesítésére, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányad egyben ingyenesen történő felajánlására az állam javára. Ha ezekre nem kerül sor, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg azzal, hogy azt öt éven belül értékesíteniük kell, vagy egyikük tulajdonába kell adni, vagy az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy az egész ingatlant érintően gondoskodni kell az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről. Ha ennek nem tesznek eleget, akkor az örökléssel érintett tulajdoni hányadok esetében kényszerértékesítésre kerül sor.

4. FÖLDNEK MINŐSÜLŐ INGATLANOK JOGOSULTJAI ADATAINAK INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDEZÉSE

A törvény egy új eljárás bevezetésével lehetőséget biztosít a földnek minősülő ingatlanok tekintetében tulajdonosként bejegyzett azon személyek beazonosítására, akiknek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai hiányosak. Az eljárás keretében a törvény az ingatlanügyi hatóság számára hivatalból történő kötelező adatfeltárást, adategyeztetést és annak sikeressége esetén adatküigazítást ír elő. Ha az adatfeltárást nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság hirdetmény útján próbálja felderíteni a tulajdonos személyét.

Ha az adatfeltárási eljárások alapján a tulajdonost nem lehet beazonosítani, vagy az adott ingatlan esetén a tulajdonosként bejegyzett személy 120 évnél idősebb, de halálának ténye semmilyen módon nem vált ismertté, úgy az ingatlanügyi hatóság hivatalból megállapítja, hogy a tulajdonos beazonosíthatatlan és ezáltal az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen. Ezekben az esetekben az érintett ingatlanok a törvény erejénél fogva kerülnek az állam tulajdonába.

IRODALMI HIVATKOZÁSOK

- [1] A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény
- [2] A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet