

Salföld Község Önkormányzata
Salföld
8256 Salföld, Kossuth Lajos utca 27.

2022 JAN 18.
K. Zoltán

Tárgy:

- Tulajdonostárs értesítése az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megsztással történő megszüntetésére irányuló eljárás megkezdéséről, illetve
- Meghívó egyezségi tárgyalásra

Tisztelt Salföld Község Önkormányzata!

Hivatkozással 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.**) 5. § (1) bekezdésében foglaltakra, alulírott, **Dr. Kovács P. Zoltán Ügyvédi Iroda** (székhely: 1054 Budapest, Hold utca 21., kamarai azonosító szám: 36063824; képviseli: Dr. Kovács P. Zoltán irodavezető ügyvéd), a Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földügyi Központ (rövidített név: NFK, székhely: 1149 Budapest, Bosnyák tér 5.) jogi képviseletében (a meghatalmazás a jelen okirat **1. számú mellékleteként** került csatolásra) a **Salföld külterület 053 helyrajzi számon nyilvántartott rét** megjelölésű, 8 ha 1112 m² területű, 149,72 kataszteri tiszta jövedelmű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) kapcsán, az alábbiakról

értesítjük.

Mint az bizonyára a T. Cím előtt is ismert, 2021. január 1-jén lépett hatályba a Foktftv., melytől a jogalkotó az európai szinten is versenyképes, optimális birtokméretű magyar agrárgazdaság kialakításának előmozdítását várja.

Az Ingatlan a Foktftv. hatálya alá tartozik – annak 1. §-a alapján - és nem áll rendelkezésünkre olyan tény, adat, vagy információ, amely kizárná az Ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az e törvény szerinti megsztással történő megszüntetését.

Az osztatlan közös tulajdonban álló Ingatlan – melyben T. Cím is tulajdonjoggal rendelkezik-41757704/72883696 arányban a Magyar Állam tulajdonát képezi, amely a képviseletében eljáró NFK útján – a Foktftv.-ben bármely tulajdonostárs számára fennálló lehetőség alapján - kezdeményezte az Ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdonnak a Foktftv. 4. § (1) bekezdés szerinti megsztással történő megszüntetését, így az illetékes ingatlanügyi hatósághoz ennek megfelelően már benyújtásra került a folyamatban lévő megsztás tényének feljegyzésére irányuló kérelem, valamint ennek alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság a tény feljegyzéséről 1200003/5/2021.10.13. szám alatt intézkedett. Az illetékes ingatlanügyi hatóság a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. r.**) 10. § (1) és (2) bekezdései, valamint a Foktftv. 4. § (4) bekezdése alapján az Ingatlant érintő megsztásról hirdetményt tett közzé a kormányzati portálon (magyarorszag.hu). Fentiekre tekintettel – a Foktftv. 4. § (5) bekezdése alapján - az ingatlan tulajdoni lapján és térképi állományán az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltás és a kisajátítás kivételével más változás nem vezethető át a megsztás tényének törléséig.

A T. Cím az osztatlan közös tulajdon megszüntetésében tulajdonostársként érintett, tekintettel az Ingatlanban 12846652/72883696 arányban fennálló tulajdonjogára.

Ahogy arra a korábbiakban már hivatkoztunk, a folyamatban lévő megsztás ténye feljegyzésre került az Ingatlan vonatkozásában, melyet az ingatlanügyi hatóság hivatalból töröl, amennyiben a feljegyzést követő **90 napon belül** nem kerül benyújtásra a megsztás átvezetése iránti kérelem, amely tehát ezt jelenti, hogy a tulajdonostársaknak legkésőbb a megsztás tényének feljegyzését követő **90 napon belül egyezsége kell jutniuk az Ingatlan megsztásával kapcsolatban, és kötelesek előterjeszteni megsztás átvezetésére irányuló kérelmüket az ingatlanügyi hatóságnál.** A 90 napos határidő eredménytelen eltelte esetén az osztatlan közös tulajdonban álló Ingatlan jelen eljárásban nem lesz megsztva, a megsztás tényének törléstől számított 30 napon belül pedig nem terjeszthető elő az Ingatlant érintően ismételt kérelem a Foktftv. szerinti megsztás iránt, annak 4. § (3) bekezdés f) pontjában foglaltak alapján.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során – függetlenül attól, hogy a megosztandó ingatlanban a Magyar Állam rendelkezik-e tulajdoni hányaddal - a tulajdonostársakat az NFK által üzemeltetett osztóprogram alkalmazásával az Ingatlan meghatározott részéhez kell rendelni, mely műveletnek a Foktftv.-ben alkalmazott megnevezése: **kiosztás**.

Az osztóprogram a kialakítandó új ingatlanok adatainak meghatározásakor a megosztás alapjául szolgáló ingatlanok a térképvázlat elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait veszi alapul, melytől a felek - a Foktftv. 10. § (1) bekezdésében szereplő út kialakítása kivételével - nem térhetnek el. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése nem terjed ki az ingatlan és annak alrészletei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására. A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotokból történő eltérésekből eredő következményeket a tulajdonosok viselik (Foktftv. 8. § (1)-(2) bekezdései). Fentiekre is tekintettel **kérjük, hogy amennyiben tudomása van a fentiekben felsorolt esetleges anomáliákról – azaz a hatályos, közhiteles nyilvántartások hiányosságáról, vagy a természetbeni állapothoz viszonyított esetlegesen fennálló eltérésekről –, úgy szíveskedjen azt a 2. számú melléklet szerinti adategyeztető nyomtatvány megfelelő pontjában jelezni.**

A kiosztás során kialakítandó ingatlanokat és azok tulajdonosait a tulajdonostársak között létrejövő **egyezségben** szükséges meghatározni (Foktftv. 6. § (1)-(2) bekezdései).

Az Ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetéséhez elengedhetetlen tehát a tulajdonostársak közötti – egyezségi okiratra foglalt – egyezés. A Foktftv. 6. § (3) bekezdése szerint az **egyezség érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges** (azzal, hogy az egyezséghez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni **a.)** a bizonytalan személyű; **b.)** ismeretlen lakcímmel-/tartózkodási hellyel-/székhellyel-/telephellyel-/fiókteleppel rendelkező tulajdonostárs; illetve az **c.)** olyan tulajdonostárs esetében, akinek értesítése azért hiúsult meg, mert a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett 'nem kereste' vagy 'elköltözött'; illetve **d.)** a címzett tulajdonostárs a küldemény átvételét megtagadta, amennyiben az egyezségi döntésben a fentiekben felsoroltak szerinti tulajdonostárs nem vesz részt)! **A fentiek szerint számított egyszerű többség döntése által létrehozott egyezés hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed.**

Fontos követelmény még a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján, hogy az érvényes egyezés és az Ingatlan megosztása érdekében a kialakítandó új ingatlanoknak el kell érniük a Foktftv. 11. §-ában művelési áganként meghatározott **területi minimumot** (**a.)** szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén: 3000 m²; **b.)** szántó, rét, legelő, erdő [az Evt. további előírásait is figyelembe véve], fásított terület művelési ág esetén-, illetve művelés alól kivett olyan ingatlan esetén, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg feljegyezve: 10.000 m²; **c.)** vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó; **d.)** zártkerti földnek minősülő ingatlan: 1500 m²).

Ha egy vagy több tulajdonostársnak az ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a Foktftv. szerint kialakítható ingatlan nem éri el a területi minimumot, az egyezésben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányad(ok) valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról (Foktftv. 12. § (1) bekezdés), mely esetben a megosztás eredményeként a másik tulajdonostárs részére az ingatlant a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada és a fentiek szerint megszerzett tulajdoni hányad együttes mértékének megfelelően kell kialakítani. Ezen esetre vonatkozó további szabályokat a Foktftv. 12. §-a részletesen is ismertet, többek között azt is, miszerint a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs ilyen esetben természetesen ellenértékre jogosult.

A tárgyi Ingatlanból kialakítható legalább kettő területi minimumnak megfelelő ingatlan, mivel a Magyar Állam tulajdonában álló földrészleten felül az összes további személy(ek) tulajdonában álló földrészlet(ek) területe eléri a jogszabályban meghatározott területi minimumot (a Foktftv. 6. § (4) bekezdése az érintett tulajdonostársak kifejezett beleegyezése esetén közös tulajdonban álló ingatlan kialakítását is megengedi; a 7. § (1) bekezdése pedig a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megállapodás lehetőségét deklarálja).

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy – azok terjedelmére is tekintettel - jelen levelünk nem tartalmazza a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos valamennyi jogszabályi rendelkezést, ezért további tájékozódás és információ érdekében kérjük, hogy tekintse meg a következő weboldalt: <https://nfk.gov.hu/osztatlan>; illetve keresse bizalommal a jelen okiratot a T. Cím részére megküldő jogi képviselőt az okiratban feltüntetett elérhetőségein.

Fenti weboldalon a jogszabályi háttér (Foktftv; Korm. r.) mellett elérhető:

- egy, a fontos tudnivalókat magába foglaló kiadvány ('OSZTATLAN KÖZÖS MEGOSZTÁSI KISOKOS');
- gyakran ismételt kérdések, és az azokra adott válaszok;
- értébecslési ajánlat osztatlan közös tulajdon megszüntetéséhez.

Jelen okiratban foglaltan egyúttal

értesítjük,

miszerint a Foktftv. szerint szükséges egyezség létrehozására, és az azt magába foglaló **egyezségi okirat aláírására irányuló, a Salföld külterület 053 helyrajzi számon felvett Ingatlan megosztásával kapcsolatos egyezségi tárgyalás** megtartására a következő helyszínen és időpontban kerül sor: 1054 Budapest, Hold utca 21.; 2022. február 01. napján, 10:00 órakor.

Az egyezségi tárgyalásra T. Címet, mint az osztatlan közös tulajdon megszüntetésében tulajdonostársként érintett felet, ezúton meghívom.

A T. Cím képviseletében aláírni jogosult az aláírási jogosultságát megalapozó okirat eredeti példányát, illetve személyazonosításra alkalmas, érvényes fényképes igazolványát (személyi igazolvány, útlevél, vagy vezetői engedély), érvényes lakcímkártyáját, érvényes adókártyáját szíveskedjen az egyezségi tárgyalásra magával hozni.

A jelen levelünk 3. számú mellékletként csatolva megküldjük a T. Cím részére azon térképvázlatot és területkimutatást, amelyek a fentiekben hivatkozott osztóprogram alkalmazásával, a Magyar Állam képviseletében eljáró NFK jóváhagyásával készültek, és az előzetesen tervezett kiosztást ismertetik.

Mint az osztatlan közös tulajdon megszüntetésében érintett tulajdonostárs, T. Cím is jogosult nyilatkozni arról, hogy miként, milyen feltételekkel kíván tulajdonostársaival egyezséget kötni az osztatlan közös tulajdon megszüntetése céljából. Ennek érdekében kérem, hogy a 2. számú mellékletként csatolt **Adategyeztető nyomtatványon** a jelen értesítés kézhezvételét követő 5 napon belül a Dr. Kovács P. Zoltán Ügyvédi Iroda részére postai (1054 Budapest, Hold utca 21.) vagy elektronikus úton (email cím: oktf@kpz.hu) jelezni szíveskedjen, hogy egyetért-e a 3. számú melléklet által bemutatott kiosztás tervezettel, amennyiben pedig nem, úgy a T. Cím által kívánt alternatívát részletesen ismertetni, bemutatni szíveskedjen.

E körben ismételten felhívjuk szíves figyelmét, miszerint a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján az egyezség érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges, így bizonyos esetben előfordulhat, hogy a létrejövő, valamennyi tulajdonostársra kötelező egyezség tartalma nem tükrözi maradéktalanul valamely tulajdonostárs szándékát.

Abban az esetben, amennyiben a megosztásra kerülő ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a Foktftv. szerint önállóan kialakítható ingatlan-, vagy más tulajdonostárs tulajdoni hányadának hozzászámításával kialakítható ingatlan nem éri el a törvényi rendelkezések által meghatározott területi minimumot, úgy a Foktftv.-ben foglalt feltételek megvalósulása esetén a T. Cím tulajdoni hányada a Foktftv. korábban már hivatkozott 12. §-a szerint hozzászámításra kerül a jogszabályi követelményeknek megfelelő tulajdonostárs tulajdoni hányadához a jogszabály alapján megállapított értébecslési ajánlat szerinti értéken. Ezt adott esetben a jelen értesítésünk és meghívónk 3. számú mellékletét képező, a tervezett kiosztást bemutató térképvázlat és területkimutatás is előrevetítheti, tekintettel arra, hogy ilyen esetekre jelen időpontban nem áll rendelkezésünkre olyan információ, mely alapján – akár más tulajdonostárssal történő közös tulajdonú ingatlan létrehozásával, vagy a fennálló tulajdoni hányadoktól történő eltérést magába foglaló egyezséggel – a Foktftv. 12. §-ának

alkalmazása kizárható volna. Amennyiben az egyezségi tárgyaláson nem jelenik meg, és egyéb módon sem vesz részt az egyezség létrehozásában, a jelen bekezdés szerinti esetben ezen – tulajdoni hányada alapján számított – ellenérték kizárólag bírósági letétbe helyezéssel teljesíthető T. Cím felé a Foktftv. 12. § (5) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

Fentiek mellett jelezni kívánjuk, miszerint a vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem zárják ki annak lehetőségét, hogy a tulajdonostársak az egyezségben foglalt kifejezett beleegyezésükkel a megosztás alapjául szolgáló Ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban megállapodjanak.

Megbízom, a Magyar Állam – a részéről elfogadható, T. Cím által megtett eladási ajánlat esetén - nyitott az olyan egyezség megkötésére is, mely alapján a T. Cím per-, teher- és igénymentes eszmei tulajdoni hányadát az egyezség keretében megvásárolná. Amennyiben az egyezség megkötése ilyen tartalommal a T. Cím számára is kívánatos, kérjük, hogy azt a 2. számú mellékletként csatolt Adategyeztető nyomtatványon, az eszmei tulajdoni hányad T. Cím által kívánt eladási árának feltüntetésével jelezni szíveskedjen.

Jelen tájékoztatás nem minősül az eladási ajánlatának elfogadására vonatkozó kötelezettségvállalásnak.

A 2. számú mellékletként csatolt Adategyeztető nyomtatványon megadott nyilatkozatait eljáró az ügyvéd tényvázlatnak tekinti és az egyezségi okirat előkészítésénél figyelembe veszi. Felhívjuk figyelmét, hogy az Adategyeztető nyomtatványon megadott elérhetőségeken a további okiratok megszerkesztéséhez, előkészítéséhez szükséges adatok és nyilatkozatok bekérése érdekében szükség szerint megkereshetjük.

Kelt: Budapest, 2022.01.10.

Magyar Állam képviseletében eljáró Nemzeti Földügyi Központ
képviseletében eljár:

Dr. Kovács P. Zoltán Ügyvédi Iroda

képv:

Dr. Kovács P. Zoltán irodavezető ügyvéd

KASZ: 36063824

kpz
&partners
ÜGYVÉDI IRODÁK

Dr. Kovács P. Zoltán Ügyvédi Iroda
Dr. Kovács P. Zoltán Irodavezető
Adószám: 18122435-2-41
Közösségi adószám: HU 18122435
1054 Budapest Hold u. 21. III. em.
Tel.: +36-1-332-2533, e-mail: kpz@kpz.hu
Sz.: 12001008-00202675-00100002

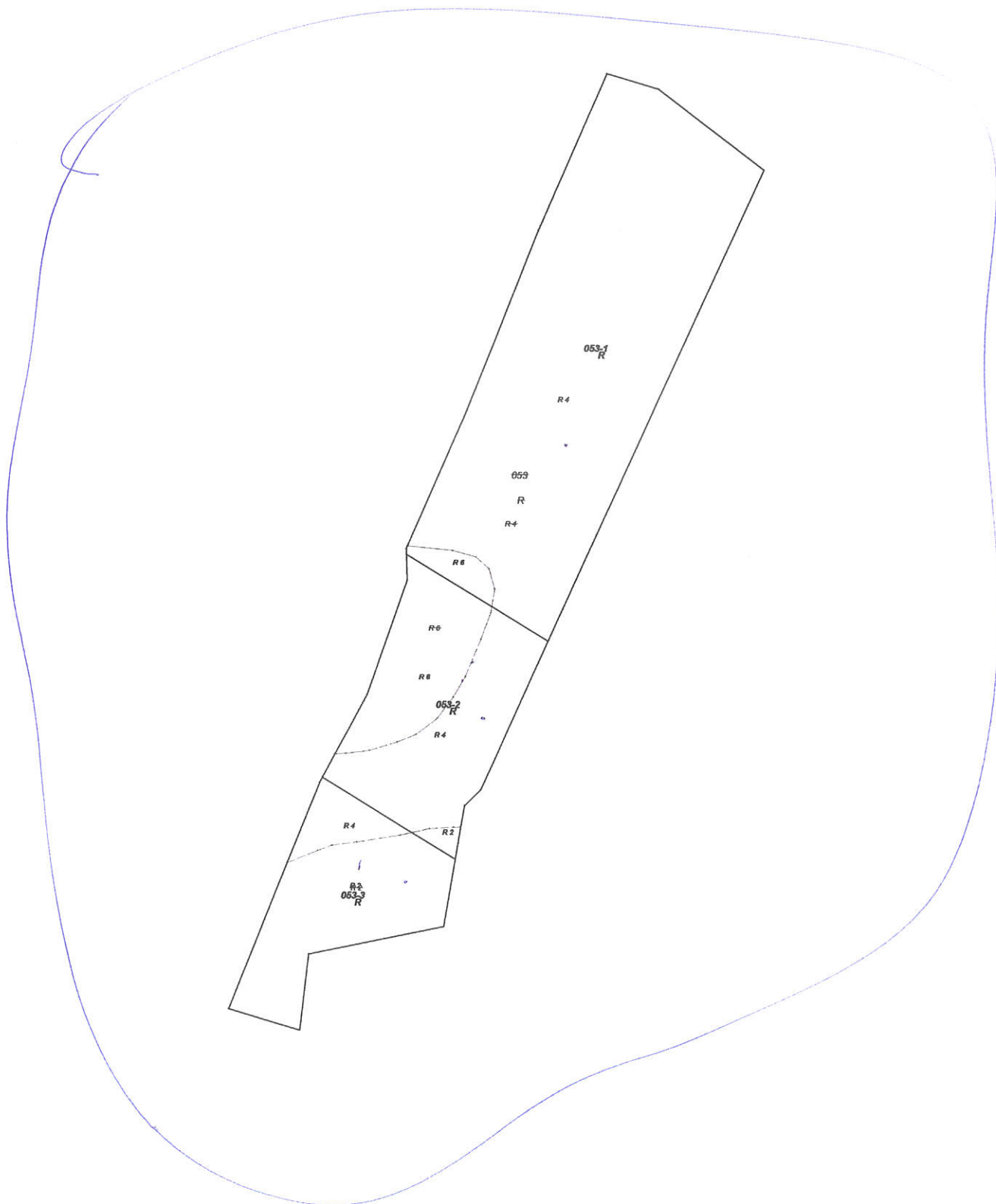
Mellékletek:

1. számú melléklet: jogi képviselő meghatalmazása
2. számú melléklet: Adategyeztető nyomtatvány
3. számú melléklet: tervezett térképvázlat és területkimutatás
4. számú melléklet: adatkezelési tájékoztató

Térképvázlat

a(2) 053 helyrajzi számú osztatlan közös tulajdonú földrészt 2020. évi LXXI. törvény szerinti megosztásáról

A térképvázlat a földéken fennálló osztatlan közös tulajdonú felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjainak adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerinti eljárásról készült az erre a célra szolgáló osztóprogrammal. A térképvázlat méretei levételre nem használható.



Változás előtti állapot										Változás utáni állapot										
Hrsz	Alrészlet			Terület		AK	Helyrajzi szám		Alrészlet		Terület		AK	Tulajdonosok	Szolgalmi és egyéb jogok					
	jel	műv. ága	0. É.É.	ha.m²	előzetes		végleges	jel	műv. ága	0. É.É.	ha.m²									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15						
053		rét		8.0836	152.31	053-1			rét		4.8585	87.26	MAGYAR ÁLLAM							
				1.1936	35.21						4.7324	86.13								
				5.9880	108.98						0.1261	1.13								
				0.9020	8.12						053-2						rét	1.8402	26.84	SALFÖLD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
																		2	0.0435	
										4	1.0208	18.58								
										6	0.7759	6.98								
						053-3			rét		1.3849	38.20	Szabó László (1959)							
					2						1.1501	33.93								
					4						0.2348	4.27								
Összesen:				8.0836	152.31						8.0836	152.30								

2020.évi LXXI.törvény szerinti megosztás, ügyazonosító kód: 39040000087 (v. 1.11.22.4244)

Kérelmező:
DR. KOVÁCS P. ZOLTÁN ÜGYVÉD

Ügyazonosító kód:
390400000087
Adatszolgáltatás iktatószáma:
1000001/4/2021

Salföld
külföldi terület
Készült: 2021.12.16.

Területkimutatás

a(z) 053 helyrajzi számú osztatlan közös tulajdonú földrészlet 2020. évi LXXI. törvény szerinti megosztásáról