



NEMZETI
AGRÁRGAZDASÁGI
KAMARA

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése

Módjai:

1. Megszüntetés az ingatlan megosztásával
2. Megszüntetés az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján
3. Megszüntetés az ingatlan kisajátítása útján

1. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával

- **Bármely tulajdonostárs kezdeményezheti** az ingatlanügyi hatóságnál tett bejelentéssel
- A tulajdoni lapra hivatalból feljegyzésre kerül a folyamatban lévő megosztás
- Az ingatlanügyi hatóság
 - technikai azonosítót ad az osztóprogramhoz
 - hirdetményt tesz közzé a megosztásról
- A megszüntetésért fizetendő **igazgatási szolgáltatási díj 15 ezer Ft**
- Az eljárás megindításáról a tulajdonostársakat tájékoztatni kell
- A tulajdonostársakat az **osztóprogram** alkalmazásával kell az ingatlanhoz rendelni



1. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával

A megosztás egyezségeen alapul, mely

- tulajdoni hányad szerinti egyszerű többség (50+1 %) alapján hozhat
- ügyvéd által ellenjegyzett
- minden tulajdonosra kiterjed a hatálya
- nem alakítható ki közös tulajdonban álló ingatlan benne
- az új ingatlanoknak rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmasnak kell lenniük
- meg kell benne határozni a kiosztás során kialakított ingatlanokat és azok tulajdonosait
- tartalmazza az osztóprogram által létrehozott térképvázlatot és területkimutatást

A tulajdonosok az egyezés keretében kötelesek rendezni a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogoknak és tényeknek az új ingatlanokra történő átjegyzését.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredménye nem szünteti meg a megosztás alapjául szolgáló ingatlanra létrejött, és a megosztáskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló fölhasználatot. A szerződő felek gondoskodnak a szerződés módosításáról, bejegyeztetéséről.

1. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával

Területi minimumok:

szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág: 3000 m²

szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág: 10.000 m²

zártkerti földnek minősülő ingatlan: 1500 m²

- erdőnek minősülő ingatlan esetén az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvénynek az erdő megosztására irányadó további előírásait is figyelembe kell venni.
- vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó.

1. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával

Bekebelezés

A fennálló tulajdoni hányad alapján nem alakítható ki a területi minimumot elérő ingatlan



A tulajdoni hányadot másik tulajdonostárs hányadához kell számítani.

- Több bekebelező van: aki a legmagasabb ellenérték fizetését vállalja
- Nincs bekebelező: a bekebelezésre a megosztást kezdeményező tulajdonostárs köteles

Ellenérték: szakvéleményben megállapított összeg

2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján



- Amennyiben az ingatlan teljes területe nem éri el a területi minimumot.
- Bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését.
Több tulajdonos esetén a bekebelező:
 1. Ingatlant legnagyobb mértékben használó tulajdonostárs
 2. Több azonos mértékű használat esetén a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs
 3. Tulajdoni hányad egyenlősége esetén a legfiatalabb tulajdonostárs
- Ellenérték: min. az ingatlan értékének megfelelő összeg

3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése kisajátítás útján

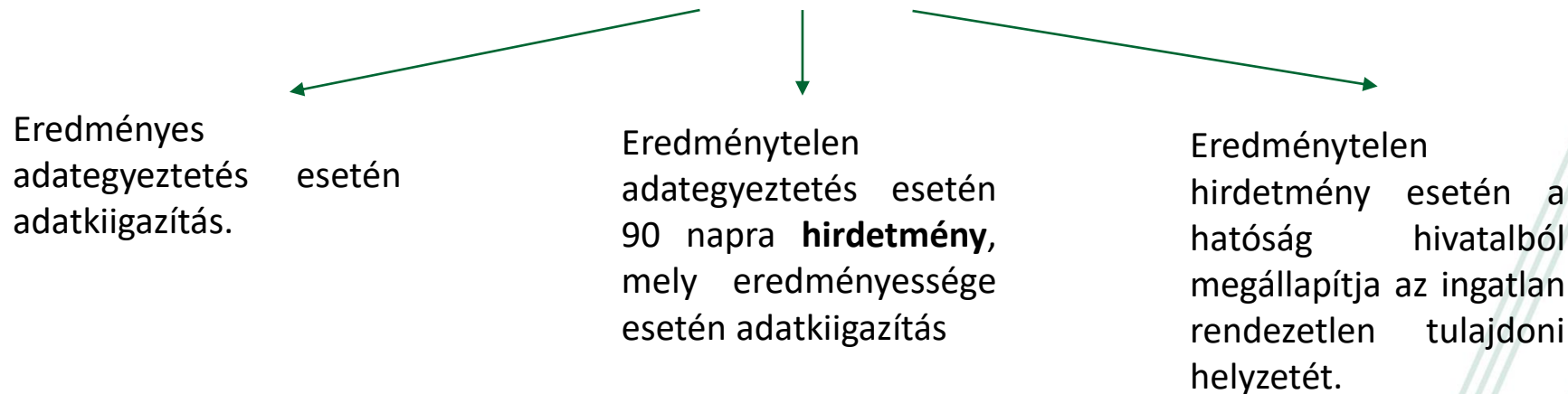
- Bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti
- Nemzeti Földügyi Központ felé kell jelezni

Feltételei:

- az osztatlan közös tulajdonnak megosztását **legalább három alkalommal** úgy kezdeményezték, hogy a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére a törvény hatálybalépésétől számított **2 éven belül** nem került sor és
- Az ingatlan tulajdonosainak száma
 - A 100 főt meghaladja
 - a 30 főt meghaladja és az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának értéke és
 - tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

„Holt lelkek” és az ingatlanok jogosultjai adatainak rendezése az ingatlan-nyilvántartásban

- Az ingatlanügyi hatóság hivatalból évente feltárja ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő beazonosítatlan személyeket föld ingatlanok esetén.
- Földnek minősülő ingatlanok tekintetében.



Amennyiben a tulajdonos születési évétől számított 120 év már eltelt, a hatóság szintén hirdetmény útján intézi a feltárást, ha elhunyt, az ingatlanügyi hatóság hivatalból megindítja a hagyatéki eljárást.