

Használati megosztás

Mi ez?

Osztatlan közös tulajdonban lévő földrészlet használat szerinti megosztása.

Mit jelent?

Osztatlan: nem megosztott, vagy arra az övezetre vonatkozó telekalakítási szabályok szerint nem megosztható földrészlet.

Közös: a földrészletben több tulajdonos van, akik azt közösen használják, azaz közösen vállalják a terheit és szedik hasznait.

Fontos! Ha nincs a tulajdonostársak között erre vonatkozó megegyezés, minden négyzetméter ugyanúgy közös, mint az egész ingatlan.

Mikor szükséges?

Ha a fenti közösséget a tulajdonostársak egymás közötti megegyezés alapján meg kívánják szüntetni. Ha az övezetre vonatkozó telekalakítási szabályok szerint a földrészlet megosztható, hagyományos megosztásról, azaz telekalakításról beszélünk. Erről továbbiakban a telekalakításoknál olvashat.

Ha azonban a földrészlet az érvényben lévő szabályok szerint (járási építéshatóságon tudakolható) nem megosztható, akkor alternatív megoldásként ajánlható a használati megosztás.

A jelentős különbség a kettő között az, hogy a használati megosztás nem kerül ingatlan-nyilvántartási átvezetésre! Ami azt jelenti, hogy sem a tulajdoni lapra, sem a nyilvántartási térképre nem vezeti át a földhivatal úgy, mint a hagyományos megosztást. A tulajdonostársak nem tudnak teljesen szétválni jogilag, nem lesz külön tulajdoni lapjuk.

Akkor mégis miért éri meg?

Azért, mert ahhoz joguk van a tulajdonostársaknak, hogy megállapodjanak a földrészleten belüli tényleges, vagy fizikai, vagy részhasználatban. Egyszerűbben: a jogilag közös földrészleten belül ki melyik részt használja kizárólagosan sajátjaként, amit a másik tiszteletben tart.

Példa:

Ikerházaknál ez a változat gyakran előfordul, amikor két, vagy több család használ egy telket, külön, oldaltírányú ráépítéssel és megállapodnak abban, hogy ki, melyik felét használja. Ilyenkor a használati megosztás rendszerint, az önálló ingatlanná alakítás kiegészítéseként szolgál.

Munkafolyamat:

Hasonló a megosztáshoz, de rövidebb, mert nem szükséges szakhatósági (építéshatósági) hozzájárulás! Sőt, ha jó az összhang a tulajdonostársak között, ügyvédi szerződés sem.

Kérdés esetén hívhatnak nyugodtan.

Sok sikert! Jó szerencsét!

Balogh Péter Attila

földmérő mérnök

06 (30) 913 0949

HP-GEO Bt.

Balogh Péter Attila - földmérő mérnök

Iroda: Szentendre, Hamvas Béla u. 22. I/5.

Mobil: 06 (30) 913 0949

E-mail: info@hpgeo.hu

Web: www.hpgeo.hu