

2020. évi törvény

a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről*

Az Országgyűlés elkötelezett a magyar földművesek agrárpiaci versenyképességének javítása, gazdasági pozícióik megerősítése mellett és támogatja az optimális méretű, a stabil tulajdonosi szerkezeten alapuló hazai agrárium kialakulását. Ezért az Országgyűlés abból a célból, hogy az osztatlan közös földtulajdoni viszonyok felszámolását gyorsítsa, az osztatlan közös tulajdonban álló mező- és erdőgazdasági célú földek elmúlt évtizedekben kialakult tulajdonviszonyait rendezze, és ezáltal a magyar földművesek javára gazdaságosan művelhető, adminisztratív terhek nélkül használatba vagy tulajdonba vehető birtoktestek alakuljanak ki, optimális méretű és átlátható használati és tulajdoni viszonyokkal rendelkező nemzeti birtokstruktúra jöhessen létre, a következő törvényt alkotja.

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A törvény hatálya

1. §

(1) E törvény hatálya – a (2) bekezdésben rögzített kivétellel – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) alapján mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősülő ingatlanokra terjed ki.

(2) A 3-16. § hatálya nem terjed ki arra az ingatlanra,

- a) amely a Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja szerinti alrészleteken kívül más alrészletet is tartalmaz, ide nem értve a kivett út, kivett árok, kivett csatorna alrészleteket,
- b) amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel, továbbá
- c) amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik és a földrészlet teljes területe – a tényleges használata alapján – nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak.

2. §

Az e törvény szerinti eljárások során az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.), az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.), a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény, a Földforgalmi törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szabályait az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

* A törvényt az Országgyűlés a 2020. július 3-i ülésnapján fogadta el.

II. Fejezet

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdoni viszonyok megszüntetése

2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával

3. §

(1) A földnek minősülő ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az e törvény szerinti megosztással történő megszüntetése (a továbbiakban: osztatlan közös tulajdon megszüntetése) magában foglalja

- a) a megosztási folyamat megkezdésének ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentését;
- b) a tulajdonostársak tulajdoni hányadainak önálló ingatlanként történő kialakítására vonatkozó egyezség létrehozását;
- c) az egyezségben foglaltak szerinti megosztás térképi megjelenítését szolgáló elektronikus dokumentum (a továbbiakban: térképvázlat) elkészítését;
- d) a megosztással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését;
- e) a megosztással bekövetkező változásoknak az Országos Erdőállomány Adattárban történő átvezetését.

(2) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a telekalakítási eljárásra vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni.

4. §

(1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelemmel.

(2) Az ingatlanügyi hatóság a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét.

(3) A kérelmet vissza kell utasítani, ha

- a) az ingatlan tulajdoni lapján az Inytv. 17. § (1) bekezdés 4., 5., 6., 7., 8., 9., 15., 16., 18., 20., 21., 26., illetve 29. pontjában meghatározott tény szerepel;
- b) az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye van feljegyezve;
- c) az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve;
- d) az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban;
- e) ha az ingatlant érintően a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény szerinti részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárásban a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében már a sorsolás megtörtént vagy az egyezség befogadásra került; vagy
- f) a folyamatban lévő megosztás tényének a (6) bekezdés szerinti törlésétől számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételt kérelmet tesznek.

(4) A (2) bekezdés szerinti tényfeljegyzéssel egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság kiadja a megosztáshoz szükséges térinformatikai segítséget nyújtó informatikai alkalmazáshoz (a továbbiakban: osztóprogram) való hozzáférést biztosító technikai azonosítót, továbbá az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint a kormányzati portálon hirdetményt tesz közzé az adott ingatlant érintő megosztásról.

(5) A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését követően az ingatlan tulajdoni lapján és térképi állományán az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltás és a kisajátítás kivételével más változtatás nem vezethető át. A tény feljegyzését követően benyújtott egyéb kérelmeket vagy megkereséseket az ingatlanügyi hatóság függőben tartja megosztás tényének törléséig.

(6) A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli, ha a feljegyzést követő 90 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem.

(7) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséért tizenötezer forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

5. §

(1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményező tulajdonostársnak a megosztási folyamat megkezdéséről írásban, igazolt módon kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használóját.

(2) Az (1) bekezdés szerinti értesítés mellőzhető az olyan tulajdonostárs esetében, aki számára az értesítés közlése azért nem lehetséges, mert

- a) személye bizonytalan, vagy
- b) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen.

(3) A (2) bekezdés a) pontjának alkalmazása szempontjából akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalan, ha közokirattal igazolt, hogy

- a) azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy
- b) természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.

(4) Az értesítést megtörténtnek kell tekinteni, ha annak közlése azért hiúsul meg, mert

- a) a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste” vagy „elköltözött”, vagy
- b) a címzett tulajdonostárs, a földhasználó vagy az erdőgazdálkodó a küldemény átvételét megtagadta.

6. §

(1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársakat a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett osztóprogram alkalmazásával az ingatlan meghatározott

részéhez kell rendelni (a továbbiakban: kiosztás).

(2) A tulajdonostársak között létrejött, az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerinti egyezségben meg kell határozni a kiosztás során kialakított ingatlanokat és azok tulajdonosait.

(3) Az egyezség érvényességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges azzal, hogy az egyezséghez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni az 5. § (2) bekezdése szerinti tulajdonostárs, valamint az 5. § (4) bekezdése szerinti értesítettnek tekintendő tulajdonostárs esetében, ha az egyezségi döntésben nem vesz részt. Az egyezség hatálya az összes tulajdonostársra kiterjed.

(4) Az egyezségben közös tulajdonban álló ingatlan nem alakítható ki, kivéve ha az abban érintett tulajdonostársak abba kifejezetten beleegyeznek.

(5) Az egyezség eredményeként kialakítandó új ingatlanoknak a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmasnak kell lenniük.

(6) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során egyik tulajdonosnak sem juthat a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint – a 8. § (1) bekezdésben foglaltak figyelembevételére alapján – számított értékünél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek.

(7) Az osztóprogram által létrehozott térképvázlat és területkimutatás az egyezségi okirat elválaszthatatlan mellékletét képezi. E térképvázlat kizárólag az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során használható fel.

(8) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során kizárólag az osztóprogram által létrehozott térképvázlat használható fel.

7. §

(1) Az egyezség keretében a tulajdonostársak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban is megállapodhatnak. Ebben az esetben a tulajdonjog változás jogcíme közös tulajdon megszüntetése.

(2) Ha ugyanazon tulajdonostársak több – azonos település, vagy ugyanazon járáshoz tartozó és egymással szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – ingatlan megosztásában érintettek, az egyezségben megállapodhatnak az egyes tulajdonostársak több ingatlanban fennálló tulajdoni hányadainak egy ingatlanként történő kijelölésében is. Ebben az esetben az egyezségben foglaltaknak nem kell megfelelnie a Földforgalmi törvény cserére vonatkozó rendelkezéseinek.

8. §

(1) Az osztóprogram az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeképpen kialakítandó új

ingatlanok adatainak meghatározásakor a megosztás alapjául szolgáló ingatlanok a térképvázlat elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait veszi alapul. Ettől – a 10. § (1) bekezdésében szereplő út kialakítása kivételével – a felek nem térhetnek el.

(2) 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 tényállapotoktól történő eltéréséből eredő következményeket a tulajdonosok viselik.

9. §

(1) A tulajdonostársak az egyezség keretében kötelesek rendelkezni a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogoknak és tényeknek a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről, valamint a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesítéséhez a tulajdonostársak adatszolgáltatás keretében kérhetik az ingatlanügyi hatóságtól a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok kiadását. Az ingatlanügyi hatóság az adatszolgáltatásnak a megkereséstől számított 15 napon belül köteles eleget tenni.

(3) A jogok és tények tervezett átjegyzését a térképvázlaton és a területkimutatáson fel kell tüntetni és azt jóváhagyás céljából meg kell küldeni valamennyi bejegyzett jog vagy tény jogosultja számára.

(4) Ha a bejegyzett jog vagy tény valamely hatóság döntésén alapul vagy jogszabály alapján valamely hatóság megkeresése alapján került az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, a térképvázlatot és területkimutatást jóváhagyás céljából e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint meg kell küldeni az érintett hatóság számára.

(5) A (3) bekezdés szerinti jogosult, illetve a (4) bekezdés szerinti hatóság az állásfoglalását a megkereséstől számított 15 napon belül köteles megadni. Ha a jogosult, illetve a hatóság a térképvázlatban és területkimutatásban foglaltakkal nem ért egyet, úgy köteles azt megindokolni, valamint egyidejűleg köteles a tulajdonosok számára adatot szolgáltatni a térképvázlat és területkimutatás megfelelő elkészítéséhez.

(6) Az (5) bekezdésben foglalt határidő elmulasztása, illetve az adatszolgáltatási kötelezettség nemteljesítése esetén a jogosult, illetve a hatóság hozzájárulását a megküldött térképvázlat és területkimutatás szerinti megosztáshoz, illetve a 10. § (2) bekezdése szerinti szolgálmi jog létesítéséhez megadottnak kell tekinteni.

10. §

(1) A megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítésére szolgáló út kialakításáról a tulajdonostársak az egyezségben rendelkezhetnek. Ebben az esetben rendelkezni kell az út tulajdonjogának rendezéséről is.

(2) Ha az (1) bekezdésben foglaltak szerint út kialakítására nem kerül sor, úgy az egyezségben rendelkezni kell a megközelítésüket biztosító szolgalmi jog alapításáról.

11. §

(1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan – ide nem értve az ingatlanok megközelítésére szolgáló utat – nem lehet szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág esetén 10 000 m²-nél kisebb területnagyságú. Erdőnek minősülő ingatlan esetén az Evt.-nek 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.

(2) Ha a megosztási eljárás tárgya zártkerti földnek minősülő ingatlan, az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 1500 m²-nél kisebb területnagyságú.

(3) Az (1) bekezdésben az erdő művelési ágra vonatkozó területi minimumot kell alkalmazni az olyan ingatlanra is, amely az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként van nyilvántartva és amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.

(4) Az e § szerinti területi minimumnak való megfelelést az osztóprogram alkalmazásával kialakítandó ingatlan vonatkozásában kell vizsgálni.

12. §

(1) Ha egy vagy több tulajdonostársnak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlan – sem önállóan, sem a 6. § (4) bekezdésében foglalt esetben, sem a 7. § (1) vagy (2) bekezdésében foglalt esetben – nem éri el a 11. § szerinti területi minimumot (a továbbiakban: területi minimum), az egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról (a továbbiakban: bekebelezés). Ebben az esetben a megosztás eredményeként a másik tulajdonostárs részére az ingatlant – a 6. § (6) bekezdésében foglaltak megfelelő alkalmazásával – a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada és a bekebelezett tulajdoni hányad együttes mértékének megfelelően kell kialakítani.

(2) Ha az (1) bekezdésben foglaltak szerint több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadot az a tulajdonostárs kebelezheti be, aki a (4) bekezdésben szereplő összeghez képest a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.

(3) Ha egyetlen tulajdonostárs sem kívánja az (1) bekezdés szerint bekebelezni az adott tulajdoni hányadot, akkor arra a 4. § (1) bekezdése szerint a megosztást kezdeményező tulajdonostárs köteles.

(4) Az (1) bekezdés szerinti esetben a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan – e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban megállapított – értékének megfelelő összeget kell megfizetnie. Ha a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs vagy a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet. Az új értékbecslési szakvélemény elkészítésének költségeit a bekebelező tulajdonostárs abban az esetben viseli, ha annak elkészíttetését ő kezdeményezte vagy ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg legalább 20%-kal meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint az értékbecslési ajánlatban foglalt összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie.

(5) Az ellenérték megfizetését az egyezségi döntésben részt nem vevő, az 5. § (2) bekezdése szerinti tulajdonostárs, valamint az 5. § (4) bekezdése szerinti értesítettnek tekintendő tulajdonostárs részére bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni. Amennyiben a letétben lévő összeget a jogosult 15 éven belül nem igényli, abban az esetben azt az állam földvásárlásra felhasználhatja.

(6) Az e § szerinti bekebelezés esetén a tulajdonszerzés jogcíme közös tulajdon megszűntetése.

13. §

Az osztatlan közös tulajdon megszűntetésének eredménye nem szünteti meg a megosztás alapjául szolgáló ingatlanra létrejött, és a megosztáskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló fölhasználatot, ide nem értve a 10. § (1) bekezdése szerinti út kialakítására szolgáló területet. Az ingatlan adatainak az osztatlan közös tulajdon megszűntetése eredményeként bekövetkezett módosulása miatt a szerződő feleknek három hónapon belül gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati nyilvántartásba, illetve az erdőgazdálkodói nyilvántartásba való bejelentéséről. A határidő eredménytelen leteltét követően a szerződés módosítása a bíróságtól kérhető.

14. §

Semmis az egyezés, ha

- a) nem történt meg teljeskörűen a tulajdonostársak 5. § szerinti értesítése;
- b) ahhoz az osztóprogram által készített térképvázlatot és területkimutatást nem csatolták;
- c) az nem felel meg a 8. § (1) bekezdésének, 9. § (1) bekezdésének, továbbá a 11. §-nak;
- d) nem felel meg a 6. § (3)-(6) bekezdésének és a 12. §-nak.

15. §

(1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változást – ideértve az egyezségben foglalt tulajdonváltozást is – az ingatlanügyi hatóság az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott egyezségi okirat és annak elválaszthatatlan mellékletét képező, az osztóprogram által elkészített és külön azonosítóval rendelkező – e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti – térképvázlat és területkimutatás alapján a folyamatban lévő megosztás ténye feljegyzésének rangsorában vezeti át. Az egyezségi megállapodást, valamint a térképvázlatot és a területkimutatást mindazoknak alá kell írniuk, akik a 6. § (3) bekezdése szerinti megállapodásban részt vesznek. A térképvázlatot és a területkimutatást az ingatlanügyi hatóság záradékkal nem látja el.

(2) Az ingatlanügyi hatóság a 14. § a)-c) pontja szerinti feltétel fennállását az ingatlan-nyilvántartási eljárás során vizsgálja, fennállása esetén a változás nem vezethető át az ingatlan-nyilvántartásban.

(3) Ha a térképvázlat nem illeszthető be az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisába, a megosztás iránti kérelmet el kell utasítani.

(4) A változások átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének eredményeként létrejövő ingatlanok tulajdoni lapjának III. részére rávezeti „az ingatlan egyszerűsített megosztás útján jött létre” szöveges bejegyzést.

3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján

16. §

(1) Ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan, a 2. alcím szerinti megosztásnak nincs helye, hanem az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veheti tulajdonba.

(2) Az (1) bekezdés szerinti ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését.

(3) Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, úgy arra elsősorban az ingatlant a legnagyobb mértékben használó tulajdonostárs, több azonos mértékű használó esetén az ingatlanban a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező, valamint ennek egyenlősége esetén a legfiatalabb tulajdonostárs jogosult.

(4) A többi tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan – e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban megállapított – értékének megfelelő összeget kell megfizetnie. Ha a többi tulajdonostárs vagy a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, úgy igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet. Az új értékbecslési szakvélemény elkészítésének költségeit a bekebelező tulajdonostárs abban az esetben viseli, ha annak elkészítését ő kezdeményezte, vagy ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg

legalább 20%-kal meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint az értékbecslési ajánlatban foglalt összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie.

(5) Az ellenérték megfizetését az 5. § (2) bekezdése szerinti bizonytalan személyű tulajdonostárs, valamint az 5. § (4) bekezdése szerinti értesítettnek tekintendő tulajdonostárs részére bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni. Amennyiben a letétben lévő összeget a jogosult 15 éven belül nem igényli, abban az esetben azt az állam földvásárlásra felhasználhatja.

(6) Az e § szerinti bekebelezés esetén a tulajdonszerzés jogcíme közös tulajdon megszüntetése.

4. A tulajdonszerzés közös szabályai

17. §

(1) Az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának e törvény alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki

- a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel;
- b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte; vagy
- c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte.

(2) Az e törvény alapján történő földtulajdonszerzés esetén a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdését, valamint a 12-17. §-át nem kell alkalmazni.

(3) Az e törvény alapján történő tulajdonszerzés esetén sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható.

(4) Az e törvény alapján történő tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

(5) Az e törvény alapján történő tulajdonváltás esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a bejegyzési engedélyt megadottnak kell tekinteni azon tulajdonosok tekintetében, akik a 6. § (3) bekezdése szerinti döntésben nem vettek részt, továbbá akik tulajdonrésze a 12. § (1) bekezdése vagy a 16. § (1) bekezdése alapján bekebelezésre kerül.

(6) Ha az ingatlanon sírhely található és az ingatlanban az állam tulajdoni hányaddal rendelkezik, akkor a megosztás során – az állam nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló jelzése alapján – az állam tulajdonába kerülő ingatlant úgy kell kialakítani, hogy a sírhely szerinti terület az állam tulajdonába kerüljön. Ebben az esetben a területi minimumra és a bekebelezésre vonatkozó rendelkezések alkalmazásának az állammal szemben nincs helye. A 3. alcím alkalmazása esetén a sírhellyel érintett ingatlant az állam tulajdonába kell adni.

(7) A tulajdonostársak az osztatlan közös tulajdon e törvény szerinti megszüntetéséből eredő jogvitájuk esetén a bírósághoz fordulhatnak.

5. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján

18. §

(1) Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervnél az ingatlan egészének az állam általi, optimális birtokszerkezet kialakítása céljából történő kisajátítását, ha

- a) az osztatlan közös tulajdon megosztását a 4. § (1) bekezdése szerint legalább három alkalommal úgy kezdeményezték, hogy a 4. § (3) bekezdése alapján a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor, és
- b) az ingatlan tulajdonosainak száma
 - ba) a 100 főt meghaladja, vagy
 - bb) a 30 főt meghaladja és az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

(2) A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló költségvetési keret alapján dönt a kisajátítási eljárás megindításáról.

III. Fejezet

A földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről

19. §

Ezen fejezet alkalmazásában:

- a) beazonosíthatatlan személy: az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett természetes személy, akinek a természetes személyazonosító adatai hiányosak, illetve személyi azonosító jele hiányzik vagy tévesen került feltüntetésre, ide nem értve a b) pont szerinti személyt;
- b) nem beazonosítható személy: az az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett természetes személy, akinek a természetes személyazonosító adatainak e törvény szerinti feltárása eredménytelen volt és ezáltal személye egyértelműen nem határozható meg.

20. §

(1) Az ingatlanügyi hatóság hivatalból feltárja a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő beazonosíthatatlan személyeket.

(2) A beazonosíthatatlan személy adatainak kijavítása céljából az ingatlanügyi hatóság összeveti a tulajdoni lapon szereplő adatokat az okirattárban fellelhető okiratok adataival, valamint a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban fellelhető adatokkal.

(3) Ha az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés adatai a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban több

természetes személy adataival is azonosságot mutatnak, az ingatlanügyi hatóság ezen személyeket – a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban feltüntetett lakcímuikre és az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti közigazgatási címére történő értesítés megküldésével – bevonja az adategyeztetésbe és ennek keretében megkísérli beszerezni azon tulajdonjogot keletkeztető okiratokat, amely alapján a bejegyzés adatai kijavíthatók.

(4) Ha a (3) bekezdés szerinti adategyeztetés eredményeként a bejegyzett személy beazonosíthatóvá válik, az ingatlanügyi hatóság a bejegyzésben hiányzó vagy tévesen feltüntetett adatot hivatalból pótolja vagy kijavítja (a továbbiakban együtt: adatkijavítás).

21. §

(1) Ha a 20. §-ban meghatározott adategyeztetés nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság 90 napra településenként és fekvésenként hirdetményt tesz közzé az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat honlapján és hirdetőtábláján, az ingatlanügyi hatóság honlapján, továbbá a kormányzati portálon. Egyúttal a hirdetmény közzétételéről értesítést küld az érintett ingatlan közigazgatási címére, illetve – ha az fel van tüntetve – a bejegyzett tulajdonos ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakcíme is.

(2) A hirdetmény tartalmazza:

- a) az ingatlan helyrajzi számát,
- b) a tulajdonosként bejegyzett személynek – az ingatlanügyi hatóság rendelkezésére álló – természetes személyazonosító adatait és – ha ismert – lakcímét, továbbá
- c) a figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy akinek tudomása van a tulajdonosként bejegyzett személy hiányzó természetes személyazonosító adatairól, tartózkodási helyéről, illetve halálának időpontjáról, úgy ezt a hirdetmény közzétételétől számított 90 napon belül az ingatlanügyi hatóság részére jelentse be.

(3) Ha az e § szerinti bejelentés alapján történő adategyeztetés eredményes, az ingatlanügyi hatóság hivatalból elvégzi az adatkijavítást.

(4) Ha az adategyeztetés nem vezetett eredményre, az ingatlanügyi hatóság hivatalból megállapítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy nem beazonosítható, ezáltal az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen.

(5) Az ingatlanügyi hatóság a (4) bekezdésben foglalt intézkedésével egyidejűleg feljegyzi az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdoni helyzet rendezetlenségének a tényét. Több tulajdonos esetén a feljegyzésben utalni kell arra a tulajdoni hányadra, amelynek tulajdonosa nem beazonosítható.

22. §

(1) Az ingatlanügyi hatóság évente egy alkalommal hivatalból feltárja a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő, a (2) bekezdés szerinti személyek körét az érintett ingatlanok jogi helyzetének rendezése céljából.

(2) Ha a bejegyzett természetes személy születési évétől számított 120 év az adatfeltárás megindulásakor már eltelt, és e személy halálának időpontjára vonatkozóan hiteles adat nem áll rendelkezésre, az ingatlanügyi hatóság a 21. § (1) és (2) bekezdésében meghatározottak szerint jár el azzal, hogy a bejegyzett jogosult személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban feltüntetett címére küldi meg az értesítését. A hirdetmény tartalmazza

- a) az ingatlan helyrajzi számát,
- b) a tulajdonosként bejegyzett személy természetes személyazonosító adatait és lakcímét,
- c) a figyelemfelhívást a (3) bekezdésben foglaltakról és a (7) bekezdésben foglalt jogkövetkezményről.

(3) Az ingatlan tulajdonjoga tekintetében érdekelt személy a hirdetmény közzétételétől számított 1 éven belül igazolhatja, hogy

- a) tulajdonjogot keletkeztető okirat szerint az ingatlanak ő a tulajdonosa, vagy
- b) a tulajdonjogának megállapítására irányuló eljárást megindította, és az erre irányuló eljárás folyamatban van.

(4) A (3) bekezdés a) pontja esetében az ingatlanügyi hatóság köteles elfogadni

- a) a bejegyzésre nem alkalmas olyan okiratot, amely a bejegyzett személy és az ingatlan tulajdonjoga tekintetében érdekelt személy vagy annak jogelődje tulajdonjog átruházásra irányuló megállapodását, az ingatlan megjelölését, továbbá az ellenértéket vagy a szerzés ingyenességét tartalmazza,
- b) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos hagyatékátadó végzéssel (bíróági ítélettel) igazolt örököse vagy hatósági határozattal igazolt jogutódja által kiállított olyan teljes bizonyító erejű magánokirati formájú nyilatkozatot, amelyben elismeri, hogy az ingatlan tulajdonjoga tekintetében érdekelt személy vagy annak jogelődje az ingatlan tulajdonjogának átruházásában a tulajdonossal már korábban megállapodott.

(5) A (3) bekezdés b) pontja esetén az ingatlanügyi hatóság az adatfeltárást megszünteti.

(6) Az ingatlanügyi hatóság hivatalból megállapítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy nem beazonosítható, és ezáltal az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen, ha

- a) a (3) bekezdésben meghatározott határidő eredménytelenül telt el, vagy
- b) az adatfeltárással beazonosított, valamint az adatfeltárással nem érintett természetes személy halálának időpontja a (3) bekezdésben meghatározott határidő elteltét követően sem vált ismertté.

(7) Az ingatlanügyi hatóság a (6) bekezdésben foglalt intézkedésével egyidejűleg feljegyzi az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdoni helyzet rendezetlenségének a tényét. Több tulajdonos esetén a feljegyzésben utalni kell arra a tulajdoni hányadra, amelynek tulajdonosa nem beazonosítható.

23. §

Ha az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy haláláról az ingatlanügyi hatóság tudomást szerez, hivatalból értesíti a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából.

24. §

A 20. és a 22. § szerinti eljárások lefolytatását az is kérheti, aki az eljárás megindításához fűződő jogi érdekét az ingatlanügyi hatóság előtt valószínűsíti.

25. §

(1) Az ingatlanügyi hatóságnak a 21. § (4) bekezdésében, illetve a 22. § (6) bekezdésében foglaltak megállapításáról szóló döntése véglegessé válását követő 60. napon a nem beazonosítható személynek az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonában álló ingatlan e törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül.

(2) Az állam tulajdonszerzése az ingatlant terhelő, illetve az ingatlanra vonatkozó és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat nem érinti.

(3) Az ingatlanügyi hatóság az (1) bekezdés alapján az állam tulajdonjogát és ezzel egyidejűleg a tulajdonosi joggyakorlót hivatalból jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg törli a 21. § (5) bekezdése, illetve a 22. § (7) bekezdése alapján feljegyzett tulajdoni helyzet rendezetlenségének tényét.

26. §

(1) A tulajdonosi joggyakorló a tulajdonszerzést követő 60 napon belül elvégezteti az ingatlan értékbecslését és az annak során megállapított értékről nyilvántartást vezet.

(2) Az értékbecslést végezheti

- a) az igazságügyi szakértői névjegyzékben a termőföld-értékbecslési szakterületnek megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkező igazságügyi szakértő, vagy
- b) olyan a Polgári Perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet, amely az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság által az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelői és -közvetítői tevékenység végzésére jogosult szolgáltatókról vezetett nyilvántartásban szerepel, és legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, foglalkoztatottja az a) pontban meghatározott szakértői jogosultsággal rendelkezik.

27. §

Az a személy, aki az ingatlan tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartáson kívül az állam 25. § szerinti tulajdonszerzését megelőzően megszerezte, a tulajdonjog megállapítása iránti pert az állammal szemben indíthatja meg.

28. §

(1) Az ingatlannak az állam tulajdonszerzését megelőző tulajdonosa az állammal szemben kártalanításra jogosult, amelyre vonatkozó igényét az állammal szemben az állam 25. § szerinti tulajdonszerzését követően érvényesítheti, ha az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának megállapítása ugyan eredményes volt, de a tulajdonjogának helyreállítását nem kívánja, vagy az

állammal szemben erre már nincs lehetősége.

(2) A kártalanítás összege a 26. § szerinti értébecslés alapján meghatározott összeg.

(3) A felek a kártalanítással összefüggő jogvitájuk esetén bírósághoz fordulhatnak.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

6. Felhatalmazó rendelkezések

29. §

Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

- a) a földnek minősülő ingatlanokon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az ingatlan megosztásával történő megszüntetésének részletes szabályait,
- b) a földnek minősülő ingatlanokon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi megváltása útján történő megszüntetése részletes szabályait.

7. Hatályba léptető rendelkezés

30. §

E törvény 2021. január 1-jén lép hatályba.

8. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés

31. §

A 2. §, a 7. § (2) bekezdése, a 17. § (1)-(4) bekezdése, a 41. §, és a 42. § az Alaptörvény P) cikkének (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

9. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény módosítása

32. §

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (a továbbiakban: Díjtv.) 31. § (1) bekezdése a következő s) ponttal egészül ki:

(Tárgyánál fogva díjmentes az elektronikus dokumentumként szolgáltatott nem hiteles tulajdonilap-másolat lekérdezése, ha az)

„s) az ügyfél jogi képviselője a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvényben meghatározott, osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljáráshoz”

(kéri.)

33. §

A Díjtv. a következő 31/B. §-sal egészül ki:

„31/B. §

Tárgyánál fogva díjmentes a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvényben meghatározott osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljáráshoz közvetlenül elektronikusan szerkeszthető formában szolgáltatott, a változással érintett ingatlan tulajdonosi adatokkal kiegészített földkönyve.”

10. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítása

34. §

Az Inytv. 1. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) E törvény rendelkezéseit a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi ... törvényben (a továbbiakban: 2020. évi ... törvény) foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

35. §

(1) Az Inytv. 17. § (1) bekezdése a következő 35. ponttal egészül ki:

(Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:)

„35. a 2020. évi ... törvény szerint folyamatban lévő megosztás.”

(2) Az Inytv. 17. § (2) bekezdésében a „31–34.” szövegrész helyébe a „31–35.” szöveg lép.

11. A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény módosítása

36. §

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. §-a a következő t) ponttal egészül ki:

(Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:)

„t) optimális birtokszerkezet kialakítása céljából.”

37. §

A Kstv. 4. § (1) bekezdése a következő q) ponttal egészül ki:

(A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:)

„q) optimális birtokszerkezet kialakítása céljából, ha a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv – a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerint – kezdeményezi.”

12. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény módosítása

38. §

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 10. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A termőföld más célú hasznosítása mentes az ingatlanügyi hatóság engedélye alól, ha a termőföldet)

„a) a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény hatálya alá tartozó, a részarány-földkiadási eljárás során, továbbá a részarány-földkiadási eljárás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése, valamint a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény szerinti megosztás során keletkező új földrészeket megközelítését szolgáló utak kialakítása,”

(céljából veszik igénybe.)

13. A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény módosítása

39. §

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 6. §-a a következő (34) bekezdéssel egészül ki:

„(34) A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvényben meghatározott osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás lefolytatásához szükséges, a 3. § (1) bekezdés d)-f) pontjában foglalt adatbázisokhoz az ingatlanok megosztása céljából létrehozott és a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett informatikai program számára a hozzáférést díj-, költség- és térítésmentesen kell biztosítani.”

40. §

Az Fttv. 23. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Nem minősül az (1) bekezdés szerinti egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkának a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvény alapján készülő térképvázlat és területkimutatás előállítására irányuló tevékenység.”

14. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény módosítása

41. §

A Földforgalmi törvény 2. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) E törvény rendelkezéseit a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi ... törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

42. §

A Földforgalmi törvény 23. § (1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adás-vételi szerződést és az elfogadó jognyilatkozatokat először - kizárólag azok tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy)

„e) az ingatlan tulajdoni lapján a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi ... törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye szerepel.”

Áder János
köztársasági elnök


Kövér László
az Országgyűlés elnöke