



**Miniszterelnökség**

Iromány száma: **T/10312.**

Benyújtás dátuma: **2020-04-28 21:58**

Parlex azonosító: **1NKQ4CFD0001**

**Címzett: Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

**Tárgy: Törvényjavaslat benyújtása**

**Benyújtó: Dr. Semjén Zsolt, miniszterelnök-helyettes**

**Előadó: Dr. Nagy István, agrárminiszter**

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

A Kormány nevében mellékelten benyújtom a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló törvényjavaslatot.

A törvényjavaslat 2. §-a, 7. § (2) bekezdése, 17. § (1)-(4) bekezdése, 40. §-a, és 41. §-a az Alaptörvény P) cikkének (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül, ezért elfogadásához a jelen lévő országgyűlési képviselők kétharmadának „igen” szavazata szükséges.

## **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, továbbá
- b) amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel.

###### **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 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 (a továbbiakban: Fétv.) szabályait az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

#### **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 hatóságnál tett bejelentéssel.

(2) Az ingatlanügyi hatóság a bejelentés alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára hivatalból feljegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét, melyről végzésben rendelkezik.

(3) A bejelentést vissza kell utasítani, ha

- a) az ingatlan tulajdoni lapján az Inyvtv. 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 széljegy van feltüntetve;
- c) az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban;
- d) 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
- e) a folyamatban lévő megosztás tényének a (6) bekezdés szerinti törlésétől számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételt bejelentést tesznek.

(4) A 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.

(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 bizonytalannak, 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 figyelembe vétele 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 az osztatlan közös tulajdon megszüntetése.

(2) Ha ugyanazon tulajdonostársak több – azonos, vagy egymással szomszédos település 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 ingatlannak 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.

(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 szolgálmi 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 m<sup>2</sup>-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág esetén 10.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területnagyságú (a továbbiakban: területi minimum). 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.

(2) Ha a megosztási eljárás tárgya zártkerti földnek minősülő ingatlan, az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 1500 m<sup>2</sup>-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 területi minimumot, 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 szakvéleményben

megállapított – értékének megfelelő 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.

(6) Az e § szerinti bekebelezés esetén a tulajdonszerzés jogcíme az osztatlan 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 földhasználatot, 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 gondoskodni kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati nyilvántartásba, illetve az erdőgazdálkodói nyilvántartásba való bejelentéséről.

### **14. §**

Semmis az egyezés, ha

- a) nem történt meg teljes körűen 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 megszűntetésével bekövetkező változást – ideértve az egyezésben foglalt tulajdonváltást 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 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-nyilvántartásba.

(3) A változások átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az osztatlan közös tulajdon megszűntetésének 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 ingatlan teljes területe nem éri el a területi minimumot, a 3. 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 szakvéleményben megállapított – értékének megfelelő 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.
- (6) Az e § szerinti bekebelezés esetén a tulajdonszerzés jogcíme az osztatlan 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 megszerzésre 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 16. § (1) bekezdése alapján bekebelezésre kerül.

## **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 tulajdonnak 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 értéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 1.

(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 alcím 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 lakcímnyilvántartásban feltüntetett lakcímkre és az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti közigazgatási címére történő értesítés megküldésével – bevonja az adategyeztetésbe és ennek keretében megkísérli beszerezni azon tulajdonjogot keletkeztető okiratokat, mely 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: adatkiigazítás).

## 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, 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 e § szerinti bejelentés alapján történő adategyeztetés eredményes, az ingatlanügyi hatóság hivatalból elvégzi az adatkiigazítást.

(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, melynek 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) bekezdésben meghatározott életkorú 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 az (5) 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 ingatlanok 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 a tulajdonjog bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásában az Inyvtv. rendezetlen tulajdoni állású ingatlanokkal kapcsolatos eljárásra vonatkozó szabályaiban szereplő alaki és tartalmi elemekkel rendelkező okiratokat, illetve nyilatkozatokat is köteles figyelembe venni. A (3) bekezdés b) pontja esetén az ingatlanügyi hatóság az adatfeltárást megszünteti.

(5) 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.

(6) Az ingatlanügyi hatóság az (5) 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, melynek 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 hatóság a 21. § (4) bekezdésben, illetve a 22. § (5) bekezdésben foglaltak megállapításáról szóló döntése véglegessé válását követő 60. napon a nem beazonosítható személynek az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonában álló ingatlan a 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. § (6) bekezdése alapján feljegyzett tulajdoni helyzet rendezetlenségének tényét.

## 26. §

(1) A tulajdonosi joggyakorló a tulajdonszerzést követő 120 napon belül elvégezteti az ingatlan értékbecslését és az annak során megállapított értékről nyilvántartást vezet.

(2) Az értékbecslést végezheti

a) az igazságügyi szakértői névjegyzékben az 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 értékbecslés 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. §**

E törvény 2. §-a, 7. § (2) bekezdése, 17. § (1)-(4) bekezdése, 40. §-a, és 41. §-a 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 Inyvtv. 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 Inyvtv. 17. § (1) bekezdése a következő 35. ponttal egészül ki:

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

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

(2) Az Inyvtv. 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 rendelkezése 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 földrészletek 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 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.”

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

### **40. §**

A Földforgalmi törvény 2. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) 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.”

### **41. §**

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

(A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha megállapítja, hogy)

„d) 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.”

## Általános indokolás

**Ezen indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. §-a alapján a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Indokolások Tárában közzétételre kerül.**

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 fontos, hogy a jogalkotó minden olyan osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére lehetőséget kínáljon, amelynek létrejöttében az állam, a szabályozás szerepet játszott.

A 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.

A törvény mindezekén túl 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 adatfeltárás 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.

## Részletes indokolás

### 1. §

A törvény tárgyi hatálya illeszkedik ahhoz a társadalmi igényhez, hogy a földnek minősülő ingatlanok – ideértve az erdő művelési ágú ingatlanokat is – tulajdonviszonyainak rendezése hatékonyan megvalósulhasson, függetlenül attól, hogy az egyes tulajdonjogok mikor és milyen jogcímen keletkeztek. Erre tekintettel a törvény kimondja, hogy a tárgyi hatálya a Földforgalmi törvény szerint földnek minősülő ingatlanra terjed ki. Figyelemmel ugyanakkor arra, hogy a Földforgalmi törvény szerint földnek minősül minden olyan ingatlan, amelynek legalább egy alrészlete megfelel az 5. § 17. pontja szerinti művelési ágaknak, fontos rögzíteni, hogy az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályok nem terjednek ki a művelés alól kivett alrészleteket is tartalmazó ingatlanokra, leszámítva a kivett út, kivett árok és kivett csatorna alrészleteket. Sajátos funkciója miatt ugyancsak szükséges kivenni a törvény hatálya

alól a tanyaként nyilvántartott földrészleteket is.

#### **2-3., 34., 40. §**

A törvény az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének minél hatékonyabb és gyorsabb folyamatát kívánja megteremteni, ennek érdekében több vonatkozó ágazati jogszabályban szereplő szabályhoz képest tartalmaz eltérő rendelkezéseket.

#### **4., 35., 41. §**

A tulajdonostársak közötti egyezség eredményes létrehozatalának és a megosztási folyamat sikeres lezárásának biztosítása érdekében indokolt, hogy a megosztással érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön a folyamatban lévő megosztás ténye, melynek joghatása, hogy a megosztási folyamat időtartama alatt az érintett ingatlanon semmilyen ingatlan-nyilvántartási változás nem mehet végbe. A visszaélések elkerülése érdekében ugyanakkor rendelkezni kell az ingatlant érintő ezen zárlat maximális időtartamáról, valamint ismételt feljegyzésének feltételeiről is.

Mindezekhez az szükséges, hogy a megosztást kezdeményező tulajdonostárs a földrészlet fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál jelentse be a megosztási folyamat megindítását. A bejelentés alapján az ingatlanügyi hatóság felvezeti a tulajdoni lap III. részére a folyamatban lévő megosztás tényét, valamint kiadja az osztóprogramhoz az adott ingatlan tekintetében hozzáférést biztosító technikai azonosítót.

A tulajdonosok minél szélesebb körű tájékoztatása érdekében garanciális jelentősége van annak is, hogy a kormányzati portál erre a célra kialakítandó felületén mindenki számára hozzáférhető legyen a megosztással érintett ingatlanok aktuális listája, ennek érdekében a tényfeljegyzéssel egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság intézkedik az ezzel kapcsolatos hirdetmény elektronikus úton történő közzétételéről.

A bejelentéssel nem indul hatósági eljárás a megosztást illetően, a folyamat kizárólag a felek és az általuk kötelezően igénybe veendő ügyvéd, valamint az általuk bevont személyek részvételével zajlik.

A folyamatban lévő megosztás ténye nem jegyezhető fel, ha az ingatlan tulajdoni lapján széljegy, vagy a megosztás eredményes lefolytatását veszélyeztető tényfeljegyzés szerepel. Ugyancsak nem jegyezhető fel a folyamatban lévő megosztás ténye az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás időtartama alatt.

A törvény rendezi továbbá azt az esetet is, ha a megosztani tervezett ingatlan a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény szerinti részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárással is érintett.

#### **5. §**

Tekintettel arra, hogy a megosztás során a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított többsége képes valamennyi tulajdonostársra kiterjedő hatállyal létrehozni az egyezséget, így a

kisebbségbe kerülő tulajdonostársak védelme érdekében garanciális szabályok beépítése szükséges. Ezt a célt szolgálja a tulajdonostársak igazolt módon történő értesítése a megosztási folyamat kezdetén.

## 6. §

A megosztás nem hatósági és nem bírósági úton történik. Az Alaptörvény II. cikkében rögzített emberi méltósághoz való jogból levezethető cselekvési és döntési autonómia és az Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdése szerinti tulajdonhoz fűződő jog érvényesülése érdekében megosztás kizárólag a tulajdonostársak egyezségén alapulhat. A tulajdonostársak bármelyikének kezdeményezésére, a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségének egyetértése mellett létrehozható olyan egyezség, amelynek hatálya kiterjed a megosztást ellenző kisebbségi tulajdonostársakra, illetve azon tulajdonostársakra is, akik a megosztásban azért nem vettek részt, mert nem voltak elérhetőek. A tapasztalatok szerint a megegyezések eredményességét csökkentik egyrészt azon – az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is nagy számban fellelhető – jogosultak, akik személye egyértelműen nem beazonosítható, vagy lakóhelye, tartózkodási helye nem ismert, másrészt a tulajdonukat képező földről megfelelően gondoskodni nem tudó vagy nem akaró tulajdonostársak. Ennek kiküszöbölése érdekében rendelkezik úgy a javaslat, hogy az egyezség létrejöttéhez elegendő a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többsége (50%+1 szavazat).

A kisebbségbe kerülő tulajdonostársak védelme érdekében ugyanakkor – a már említett értesítési szabályokon túl – további garanciális előírások beépítése szükséges, melyek megszegése egyúttal az egyezségi megállapodás semmisségét is maga után vonja. A javaslat anyagi jogi korlátként rögzíti, hogy a megosztás során egyik tulajdonosnak sem juthat a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékűnél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek. Az új ingatlanokat - az Alaptörvény P) cikke (1) bekezdésében foglaltak érvényesülésének érdekében - úgy kell kialakítani, hogy azok a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmasak legyenek. Kifejezett beleegyezése nélkül egyik tulajdonostárs tulajdoni hányada sem kerülhet közös tulajdonú ingatlanba kiosztásra.

Amennyiben a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti egyszerű többség szerint létrejön az egyezség, azt egyezségi megállapodásban szükséges rögzíteni, mely ügyvédi ellenjegyzést igénylő dokumentum. Az egyezségi okiratnak részét képezi a megosztás térképi megjelenítését szolgáló elektronikus dokumentum (a továbbiakban: térképvázlat), melyet a tulajdonosok az erre a célra létrehozott és a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett, a megosztás során kötelezően bevonandó ügyvéd számára hozzáférhető informatikai program, ún. osztóprogram alkalmazásával tudnak elkészíteni.

Az egyes tulajdonostársak jogos érdekeit védő garanciaként az egyezségi megállapodás kizárólag az osztóprogram által készített térképvázlat és területkimutatás csatolásával készíthető

el érvényesen. A kizárólagosság az osztóprogram alkalmazását illetően kettős jelentéssel bír: egyrészt az e program segítségével létrehozott térképvázlat kizárólag az e törvény szerinti megosztásban használható fel, ennek biztosítására a program által előállított elektronikus, illetve az abból létrehozott papír alapú dokumentumot megfelelő azonosító jelzéssel szükséges ellátni; másrészt az e törvény szerinti megosztás során kizárólag az osztóprogram segítségével létrehozott térképvázlat használható fel.

## 7. §

Az osztóprogram lehetőséget biztosít mind az értékarányos, mind pedig a területi alapú megosztás elvégzésére, valamint a tulajdonostársak az eredeti tulajdoni hányaduktól eltérő megosztásban is megegyezhetnek, vagyis egyes tulajdonostársak a megosztással egyidejűleg további tulajdonrészt is szerezhetnek az ingatlanban osztatlan közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

A tényleges tulajdoni rendezést és az optimális birtokszerkezet kialakítását segíti továbbá, hogy a megosztásba a tulajdonosok több ingatlant is bevonhatnak annak érdekében, hogy az – ugyanazon település különböző részein, vagy akár több különböző településen elhelyezkedő – ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségeik egy tömbben kerüljenek kiosztásra.

## 8. §

Az osztóprogram az új ingatlanok kialakítása során átveszi az eredeti ingatlanok a térképvázlat elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait. A megosztandó ingatlant esetlegesen érintő felmérési, térképezési és területszámítási hibák, valamint a művelési ág eltérések javítására a megosztás során a felek erre irányuló akarata esetén sem kerülhet sor.

Az esetleges felmérési, térképezési és területszámítási hibák, valamint a művelési ág eltérés kockázatát az egyezség aláírásával a tulajdonosok viselik. A megegyezésben részt vevő tulajdonosok felelősségi körébe ugyanis beletartozik az is, hogy kellő körültekintéssel járjanak el a megegyezést megelőzően az ingatlan állapotát illetően. Amennyiben a tulajdonostársak az egyezségi folyamat során ilyen jellegű hibát azonosítanak, és azt az új ingatlanok kialakítása előtt rendezni szándékoznak, úgy azt saját kezdeményezésre, a megosztástól független, külön erre szolgáló hatósági eljárás keretében tehetik meg. Ebben az esetben az e törvény szerinti megosztást a rendezésre irányuló eljárások lezárultát követően tudják megvalósítani.

## 9. §

Az egyezségben rendelkezni kell arról is, hogy az eredeti ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok és tények a megosztással kialakítandó új ingatlanok melyikére kerüljenek átjegyzésre. Az eredeti ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok, tények bejegyzésének, illetve feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok tekintetében a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot szükséges adatszolgáltatás céljából megkeresni.

A térképvázlaton, illetve területkimutatáson rögzíteni szükséges, hogy az adott jog, illetve tény

az újonnan keletkező mely ingatlan(oka)t érinti, és ezt a dokumentumot jóváhagyás céljából meg kell küldeni a jogosultak számára.

Az e törvény szerinti megosztások során nem hagyhatók figyelmen kívül az adott ingatlanra vonatkozó – sok esetben más jogágakhoz tartozó – jogszabályi előírások, melyek érvényesítése az egyezség során szintén a felek kötelessége. Ennek érdekében indokolt, hogy a tulajdonosok az egyezségi dokumentumokat megküldjék a feladatkörük által érintett hatóságok számára is a megosztás jóváhagyása érdekében.

Annak érdekében, hogy a fenti eljárás ne eredményezze a megosztási folyamat indokolatlan elhúzódását, a törvény 15 napban rögzíti a véleményadás határidejét. A határidő elmulasztása egyenértékű a megosztáshoz való hozzájárulással.

### **10., 38. §**

Az egyezség keretében rendelkeznek a tulajdonostársak az új ingatlanok megközelítéséről is. Főszabály szerint szolgalmi jog biztosítja azon ingatlanok megközelítését, amelyek nincsenek összekötve úttal, de a felek döntése szerint önálló út is kialakítható. Út kialakítása esetére szükséges a termőföld védelméről szóló törvény módosítása a más célú hasznosítási engedély alóli mentességi esetek bővítése tekintetében.

### **11. §**

A birtokelaprózódás megakadályozása érdekében elengedhetetlen a területi minimum megállapítása, amelynél kisebb térmértékű földrészlet nem kerülhet a megosztás során kialakításra. Ezen méretkorlát alapján az új földrészletek szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10.000 m<sup>2</sup>-nél (1 hektár), zártkerti földnek minősülő ingatlan esetében pedig 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területnagyságúak nem lehetnek.

### **12. §**

Az e törvény szerinti megosztási folyamat fontos eleme, hogy a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok ne maradjanak a megosztás után közös tulajdonban álló, úgynevezett maradványterületekben. Nincs azonban akadálya annak, hogy az egyezség során közös tulajdonú ingatlan is kialakításra kerüljön, ha az abban érintett tulajdonostársak azt kifejezetten kezdeményezik.

A területi minimumot el nem érő és önálló ingatlanná nem alakítható tulajdoni hányadoknak a többi tulajdonostárs általi megváltására kerül sor. A tulajdonostársaknak az egyezségben ki kell térniük ezen területi minimum alatti tulajdonrészek megváltására is. A megváltás jogilag tulajdonszerzésnek minősül, melynek jogcíme az osztatlan közös tulajdon megszüntetése. A megváltásra kerülő ingatlanrészt ellentételezéséül a szerző tulajdonostárs köteles legalább az ingatlan értékbecslés útján megállapított értékének megfelelő ellenértéket megfizetni. A megváltást bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti. Abban az esetben, ha több tulajdonostárs

is igényt formálna egy adott tulajdonrészre, úgy az annak a tulajdonostársnak a tulajdonába kerül, aki magasabb ellenértéket fizet érte.

Ezzel a megoldással a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok jogosultjai valós kompenzációban részesülnek, ahelyett, hogy a megosztás „melléktermékeként” újabb tulajdonosi kényszerközösségek és életképtelen ingatlanok kerülnének kialakításra.

### **13. §**

A megosztás nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földeken fennálló földhasználati szerződésen alapuló fölhasználatot, de mivel a szerződés tartalmában a megosztás miatt módosulás következik be, a szerződő feleknek gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásba való bejelentéséről.

### **14. §**

Az egyezség egyszerű többség általi létrehozása során kisebbségbe kerülő tulajdonostársak jogainak védelme érdekében garanciális jelentőségű előírások megsértése az egyezségi megállapodás semmisségét vonja maga után.

### **15. §**

A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetése során a hatályos ingatlan-nyilvántartási szabályokat az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

Az e törvény szerinti eljárásban nem kerül sor változási vázrajz benyújtására. A bejegyzés alapjául szolgáló okirat az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott egyezségi megállapodás az annak mellékletét képező térképvázlattal és területkimutatással, melyek záradékolás nélkül kerülnek benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez. Az egyezségi megállapodást és a térképvázlatot elegendő a megállapodásban részes tulajdonostársaknak aláírni, annak hatálya kiterjed valamennyi tulajdonostársra.

Tekintettel arra, hogy az új ingatlanok határvonalainak hatósági vizsgálatára nem kerül sor, szükséges, hogy az e törvény szerinti megosztási folyamat eredményeként kialakításra kerülő ingatlanok tulajdoni lapján figyelemfelhívó jelleggel „az ingatlan egyszerűsített megosztási eljárás útján jött létre” szöveges megjegyzés rögzítésre kerüljön.

### **16. §**

A területi minimumot önmagában el nem érő, osztatlan közös tulajdonban álló földek esetén a megosztás eleve nem jöhet szóba. Ezen ingatlanok vonatkozásában az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének módja kizárólag az lehet, ha azok teljes egészében az egyik tulajdonos tulajdonába kerülnek. Arra az esetre, ha több tulajdonostárs is igényt formál a földrészletre, a törvény sorrendiséget állapít meg, amely első helyre a földet a legnagyobb mértékben használó

tulajdonostársat helyezi, figyelemmel arra az általános földbirtokpolitikai célkitűzésre, hogy a föld elsősorban az azt használó személy tulajdonába kerüljön. Ennek hiányában a jelentkezők közül a legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező, ezek egyenlősége esetén pedig – a fiatal generációk földhöz jutásának támogatására tekintettel – a fiatalabb tulajdonostárs jogosult a tulajdonszerzésre.

A tulajdonostárs általi megváltás jogcíme szintén az osztatlan közös tulajdon megszüntetése.

A megváltott tulajdoni hányadok ellenértékeként legalább az ingatlan értékbecslésben megállapított értékét kell megfizetni.

### **17. §**

Az egyezségi megállapodások minél szélesebb körben történő kialakításához és ezáltal az osztatlan közös tulajdon minél hatékonyabb felszámolásához fűződő kiemelt birtokpolitikai célkitűzés indokolja, hogy az e törvény alapján történő földtulajdon szerzések mentesüljenek bizonyos, a hatályos földforgalmi szabályozásban szereplő feltételek és korlátozások alól.

Főszabály szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – néhány kivételtől eltekintve – csak akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. A tulajdonostársak közötti, e törvény szerinti megosztás keretében történő tulajdonszerzésekre a fenti korlátozás nem vonatkozik, vagyis a tulajdonszerzéshez nincs szükség a földműves minőségre. Mentésülnek továbbá a tulajdonszerzések a földszerzési maximum, illetve a birtokmaximum szabályai, a hatósági jóváhagyási eljárás, valamint a Földforgalmi törvény 13-15. §-ai szerinti feltételek alól is.

Tekintettel arra, hogy az e törvény szerinti tulajdonszerzésre nem adásvétel útján, hanem minden esetben „osztatlan közös tulajdon megszüntetése” jogcímen kerül sor, ezért ezen ügyletek esetében elővásárlási jogosultság nem áll fenn.

A visszaélések elkerülése érdekében ugyanakkor szükséges előírni, hogy a tulajdoni hányadát meghaladó részre a tulajdonszerzési joga csak annak a tulajdonostársnak áll fenn, aki az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészrel, örökölte vagy közeli hozzátartozójától szerezte.

### **18., 36-37. §**

A javaslat, *ultima ratio* jelleggel, rendelkezik a közös tulajdonban álló föld kisajátításának lehetőségéről. Vannak olyan ingatlanok, amelyek esetében – a tulajdonosok nagy számára tekintettel – az egyszerű többség kialakítása sem kivitelezhető, ezen ingatlanok esetében az osztatlan közös tulajdon megszüntetése csak állami beavatkozással, kisajátítás útján történhet meg.

Ennek érdekében szükséges biztosítani annak lehetőségét, hogy „Optimális birtokszerkezet kialakítása” közérdekű célból, meghatározott esetekben, valamely tulajdonostárs erre irányuló kezdeményezése alapján a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv a Magyar Állam nevében kisajátítási joggal élhessen.

A kisajátítás *ultima ratio* jellegére tekintettel, arra csak több feltétel együttes teljesülése esetén kerülhet sor. Előtte megfelelő időt kell biztosítani a tulajdonostársak számára az egyezség kialakítására, ezért csak akkor kerülhet sor kisajátításra, ha a törvény hatályba lépésétől számítva két éven belül háromszor is hiába kísérelték meg a megosztást és a tulajdonostársak száma vagy a 100 főt meghaladja, vagy a 30 főt meghaladja és az ingatlan térmértékének és a tulajdonostársak számának aránya egynél kevesebb.

A jogszabályi előírásoknak való megfelelés, valamint az erre irányuló megkeresés nem teszi kötelezővé a kisajátítást, arról a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló pénzügyi keret alapján dönt.

### 19-28. §

A mindennapi gyakorlati tapasztalatok nyomán kijelenthető, hogy a földnek minősülő ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban viszonylag magas azon tulajdonosként bejegyzett személyek száma, akiknek az adatai hiányosak. Ez a probléma az alábbi következményekkel jár:

- Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége sérül.
- Közös tulajdonban lévő ingatlan esetén az adott ingatlan piaci forgalmát befolyásolja, hogy az egyes ingatlanokkal rendelkezni jogosultak köre nem ismert, illetve rövid időn belül fel sem deríthető.
- Az ingatlanok elbirtoklásának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése sem lehetséges ismeretlen tulajdonos esetén.

A törvény nem a halál tényét vélelmezi az említett esetekben, figyelemmel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban beazonosíthatatlan tulajdonosok is érintettek. A halál tényének megállapítására ugyanis csak ismert beazonosítható személyeknél kerülhet sor abban az esetben, ha esetükben mind a halál ténye, mind az ideje, mint tények bizonyíthatók. Holtnak nyilvánításra pedig csak akkor van mód, ha az érintett személy személyi adatai ismertek, de eltűnt és eltűnésétől öt év eltelt azóta, hogy életben léteire utaló bármilyen adat ismert volna.

Az eljárás során az ingatlanügyi hatóság hivatalból áttekinti az ingatlan-nyilvántartásba földnek minősülő ingatlanok vonatkozásában tulajdonosként bejegyzett személy természetes személyazonosító adatait, illetve személyi azonosító jelét a beazonosíthatatlan tulajdoni állapotú ingatlanok jogi helyzetének rendezése céljából.

Ha az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként olyan személy van bejegyezve, aki már nem él és a bejegyzett személy halálának időpontja ismert, abban az esetben az ingatlanügyi hatóság az ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében hivatalból értesíti a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából.

A törvény megteremti a jogszabályi alapját annak, hogy az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének érdekében feltárja az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő beazonosítatlan személyeket az érintett ingatlanok jogi helyzetének rendezése céljából. A beazonosítatlan személy adatainak kijavítása érdekében az ingatlanügyi hatóság összeveti a tulajdoni lapon szereplő adatokat a papíralapú okirattárban fellelhető okiratok adataival, valamint a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban fellelhető adatokkal. Abban az esetben, ha az említett eljárások nem vezetnek eredményre, a törvény alapján mód van arra is, hogy az ingatlanügyi hatóság hirdetmény útján derítse ki a tulajdonos személyét. Ha az e törvény szerinti eljárások alapján az ingatlan tulajdonosa továbbra sem beazonosítható, abban az esetben erről az ingatlanügyi hatóság hivatalból határozatot hoz.

További kötelezettségként írja elő a törvény, hogy az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartás adataiból tárja fel azokat az ingatlanokat, amelyek esetén a tulajdonos születési évétől számított 120 év már eltelt. Ha az említett eljárások alapján kiderül, hogy adott ingatlan esetén a tulajdonosként bejegyzett személy 120 évnél idősebb, és halálának ténye és időpontja is ismert, abban az esetben a törvény lehetőséget teremt arra, hogy a hagyatéki eljárás lefolytatásra kerüljön. Ha a hagyatéki eljárás során kiderül, hogy nincs más örökös, akkor a – jelenleg és a korábban hatályos – Polgári Törvénykönyv alapján is az ingatlan szükségképpen örököse a Magyar Állam.

Ha az adatfeltárások alapján a tulajdonost nem lehet beazonosítani, illetve kiderül, hogy adott ingatlan esetén a tulajdonosként bejegyzett személy 120 évnél idősebb, de halálának ténye semmilyen a törvényben szabályozott módon nem válik ismertté, illetve a hirdetményi úton közzétett felhívás során senki nem igazolja akár azt, hogy ő az ingatlan tulajdonosa, akár azt, hogy a tulajdonjogának megállapítására irányuló eljárást megindította, az ingatlanügyi hatóság hivatalból megállapítja azt, hogy a tulajdonos beazonosíthatatlan, illetve feljegyzzi az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdoni helyzet rendezetlenségének a tényét. Ezekben az esetekben a tárgyban érintett ingatlanok a törvény erejénél fogva kerülnek az állam tulajdonába. Az a személy, aki az ingatlanon fennálló korábbi tulajdonjogát az állam tulajdonszerzését követően igazolja, kártalanításra tarthat igényt a tulajdonszerző állammal szemben.

## **29. §**

Az e törvény szerinti eljárások részletes szabályait tartalmazó végrehajtási rendelet megalkotására vonatkozó törvényi felhatalmazás.

## **30. §**

Hatályba léptető rendelkezés.

### **31. §**

Sarkalatosági záradék.

### **32-33. §**

Az osztóprogram a térképvázzlat készítése során mindig az aktuális, közhiteles, vektoros ingatlan-nyilvántartási térképi állományból, valamint tulajdoni lap adatokból indul ki, tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás térképi állományának és tulajdoni lapoknak a módosítását az osztóprogram által létrehozott, külön záradékolás nélküli dokumentum alapján kell elvégezni. Indokolt ezért annak biztosítása, hogy az osztóprogram alkalmazásához szükséges adatok díjmentesen rendelkezésre álljanak.

### **39. §**

Annak biztosítása érdekében, hogy a megosztás során az adott földterület adottságai és művelési viszonyai is figyelembe vehetők legyenek, indokolt továbbá, hogy az osztóprogram alkalmazásakor díjmentesen rendelkezésre álljanak a megosztandó ingatlanokról készült, meglévő ortofotó fedvények is.