



Tájékoztató kiadvány 6.

# A FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON FELSZÁMOLÁSÁRÓL

*és az ingatlan-nyilvántartás adatainak rendezéséről*



MAGYARORSZÁG  
KORMÁNYA



NEMZETI  
AGRÁRGAZDASÁGI  
KAMARA

2023

Tájékoztató kiadvány 6.

**A FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON  
FELSZÁMOLÁSÁRÓL ÉS AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS  
ADATAINAK RENDEZÉSÉRŐL**

2023.



## Tartalom

1. Az osztatlan közös tulajdonról általában .....	7
2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új szabályai .....	11
2.1 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával .....	17
2.1.1 A megosztási eljárás.....	17
2.1.2 A kérelem.....	19
2.1.3 Megosztás tényének feljegyzése .....	21
2.1.4 Az egyezség.....	23
2.1.5 Az osztóprogram használata .....	30
2.1.6 Térképvázlat és területkimutatás .....	34
2.1.7 Minimum területi nagyságok.....	36
2.1.8 Bekebelezés .....	37
2.1.9 Az egyezség semmissége.....	48
2.1.10 A változás bejegyzése .....	49
2.2 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján .....	52
2.2.1 Ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vételére vonatkozó szabályok .....	52
2.2.2 Változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése .....	57
2.3 Osztatlan közös tulajdon megszüntetésének folyamatábrája .....	60
2.4 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése kisajátítás útján .....	62
3. Osztatlan közös tulajdon megszüntetésének hatása a földhasználatra .....	65
4. A tulajdonszerzés közös szabályai .....	67
5. Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok rendezése .....	71
5.1 Adatrendezés .....	71
5.2 Adatrendezés a vélhetően elhunyt személyek vonatkozásában .....	72
5.3 Nem beazonosítható személyek tulajdonában álló ingatlanok rendezése .....	73
6. Gyakori kérdések.....	75
7. Melléklet .....	83
Az erdő művelési nyilvántartott földrészlet vonatkozásában alkalmazandó értébecslési szabályokról .....	83



## Előszó

*2021. január elsején lépett hatályba a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolását és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezését célzó új szabályozási környezet, ami az osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljárásának egyszerűsítése révén a versenyképesség növelésének évtizedek óta fennálló akadályát hárítja el.*

*Az osztatlan közös tulajdoni szerkezet jelentős adminisztratív terhet rótt az érintettekre, akadályozta a versenyképes méretű gazdaságok kialakulását, bizonytalaná tette a fejlesztéseket, és a fejlesztési források bevonását is nehezítette. A magyar agrárgazdaság további fejlődéséhez elengedhetetlen ezen sok esetben átláthatatlan tulajdonviszonyokkal rendelkező területek helyzetének mihamarabbi rendezése, az eddig nem vagy nehezen hasznosítható földek mezőgazdasági célú használatának elősegítése.*

*A helyzet súlyosságát mutatja, hogy Magyarországon 2019. év végén mintegy 1 millió 60 ezer földnek minősülő földrészlet állt osztatlan közös tulajdonban, az így érintett tulajdonosok száma pedig megközelítőleg 3,5 millió. Általános jellemző, hogy a tulajdoni hányadát minden tulajdonostárs ismeri, azonban a földrészlet méretére és konkrét helyére vonatkozóan sok esetben nem rendelkeznek információval.*

*A fennálló nehézségek elosztatása érdekében az új szabályozás számos előírással segíti az osztatlan közös földtulajdon felszámolásának gyorsítását. Ezáltal az osztatlan közös tulajdonban álló mező- és erdőgazdasági célú földek elmúlt évtizedekben kialakult tulajdonviszonyainak olyan rendezése történhet meg, mely által a magyar földművesek javára gazdaságosan művelhető, adminisztratív terhek nélkül használatba vagy tulajdonba vehető birtoktestek alakulnak ki. Ennek révén optimális méretű és átlátható használati valamint tulajdoni viszonyokkal rendelkező nemzeti birtokstruktúra jön létre.*

*Jelen kiadvány célja az osztatlan közös tulajdon ezen új megszüntetési lehetőségeinek ismertetése. A dokumentum átfogó tájékoztatást kíván nyújtani a választható eljárásokról, illetve teendőkről az egyes érintettek számára, külön fejezetet szentelve a leggyakrabban felmerülő kérdéseknek.*



## 1. Az osztatlan közös tulajdonról általában

Az osztatlan közös tulajdon azt jelenti, hogy egy adott ingatlannak több tulajdonosa van, a tulajdonosokat pedig a tulajdonjog meghatározott hányadok szerint illeti meg az ingatlan egésze tekintetében. Osztatlan közös tulajdon esetén a tulajdonrész tehát egy eszmei hányad, mely az ingatlan egészére vonatkozóan megilleti a tulajdonostársat. Ennek eredményeképpen a tulajdonosok mindegyike jogosult az ingatlan birtoklására és használatára, ezt a jogot viszont egyikőjük sem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogainak és törvényes érdekeinek sérelmével.

Az osztatlan közös tulajdonban álló területek számossága jelzi az elterjedtségét: a közel 1 millió 60 ezer darab földrészlet, mely osztatlan közös tulajdonban van, közel 2,5 millió hektár nagyságú, melyen összesen 3,5 millió tulajdonos osztozik. Ezek a számok is mutatják, hogy a kérdéskör a társadalom nagyobb szeletét érinti, mint amennyien az agráriumban tevékenykednek. Kevés olyan személy van, akinek a családjában ne lenne osztatlan közös tulajdonú földterület, így a bevezetett intézkedések hatásai is túlmutatnak a magyar mezőgazdaságban tevékenykedő gazdálkodókon.



Az osztatlan közös tulajdon több módon is keletkezhet. Ennek fajtái – a teljesség igénye nélkül – az alábbiak lehetnek:

**Részarány-földkiadás:** A részarány-tulajdon aranykorona értékben kifejezett eszmei földtulajdon, amely arra adott választ, hogy a termelőszövetkezetek által használt közös földekből ki milyen aranykorona értékű földnek a tulajdonosa. A részarány-tulajdon tehát földrajzilag nem határozható meg, nem azonosítható egyetlen konkrét földrészlettel sem. A részarány-földkiadás a szövetkezetek megszűnését követően azt jelentette, hogy a részarány-tulajdonosok számára a részarány-tulajdonuk aranykorona értékének megfelelő aranykorona értékű földrészlet került kijelölésre. A részarány-földkiadás során a tulajdonosok az esetek többségében osztatlan közös tulajdonként kapták meg tulajdonrészüket.

**Kárpótlási eljárás során kiosztott földterületekből kialakult osztatlan közös tulajdon:** A termőföld-privatizáció keretében kárpótlási eljárás során keletkezett osztatlan közös tulajdon. Az eljárás során jellemzően kizárólagos, azaz 1/1-es tulajdonszerzés történt, azonban egyes esetekben, mikor a jogosultak külön kérték, közös tulajdonban is kaphattak termőföldet (pl.: testvérek esetén).

**Öröklés során keletkező osztatlan közös tulajdon:** Magyarországon az öröklési rendszer történelmi hagyományokon nyugszik. A területek osztódása az öröklési szabályok eredménye, mivel több örökös esetén (például több testvér) az örökösök közös tulajdonként szerzik meg a termőföldeket, mely végső soron a birtokszerkezet folyamatos elaprózódását eredményezi.

**Egyéb jogcímek (pl. adásvétel, csere, ajándékozás) alapján történő földszerzés, melynek eredményeként egy adott ingatlan tulajdonjogát többen szerzik meg.**

Fentiek alapján megállapítható, hogy azon eseteket leszámítva, amikor kifejezetten a tulajdonjogot megszerző személyek együttes elhatározásán alapul a közös tulajdon kialakítása (pl. házastársak közös tulajdonszerzése), az osztatlan közös tulajdon esetében lényegében egy kényszerközösségről beszélhetünk.





## 2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésének új szabályai

Az európai szinten is versenyképes magyar agrárgazdaság kialakításának alapvető feltétele a tiszta, átlátható földtulajdoni struktúra kialakítása valamennyi állami és magántulajdonú föld tekintetében. Erre tekintettel a mindenkor szabályozás célja, hogy minden osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére lehetőséget kínáljon, függetlenül az osztatlan közös tulajdon keletkezésének módjától. Erre az elmúlt években az alábbi jogszabályok és eljárások adtak lehetőséget:

Osztatlan közös tulajdon megszüntetésének lehetséges megoldásai				
	OKTM	Ptk.	Földforgalmi tv.	Fokftv.
Jogszabályi háttér	1993. évi II. törvény a földrendező és a földkiadó bizottságokról	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről	2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról	2020. évi LXXI. törvény a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről <sup>1</sup>
	374/2014. (XII. 31.) Korm. rendelet a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól			647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól

<sup>1</sup> A 2020. évi LXXI. törvényhez kapcsolódóan a megosztási eljárás és a bekebelezési eljárás a 16. oldalon a 2. számú táblázatban kerül részletes ismertetésre.

## 2. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉNEK ÚJ SZABÁLYAI

	OKTM	Ptk.	Földforgalmi tv.	Fokftv.
<b>Hatálya</b>	Részarány földkiadás során osztatlan közösben visszamaradt (korábban nem „kimért”) földtulajdonra terjed ki	Valamennyi ingatlanra kiterjed, függetlenül a művelési ágától és a fekvésétől	A mező- és erdőgazdasági földre terjed ki, ha tulajdonostársak célja az adásvételi eljárással az osztatlan közös tulajdon megszüntetése	A mező- és erdőgazdasági földre, továbbá kivett útra, árokra és csatornára terjed ki, ha azok alrészletek, kivéve a tanyákat, illetőleg azok a zártkerti ingatlanok, amelyek tényleges használatuk alapján nem minősülnek földnek
<b>Bevonható művelési ágak</b>	Szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert, nádas, tanya	Szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert, nádas, tanya, erdő, fásított terület, halastó, valamennyi kivett	Szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert, nádas, tanya, erdő, fásított terület, halastó	Szántó, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert, nádas, erdő, fásított terület, halastó
<b>Lebonyolító</b>	NFK	Tulajdonostársak Bíróság	Tulajdonostársak	Tulajdonostársak
<b>Költségviselő</b>	Magyar Állam	Tulajdonostársak	Tulajdonostársak	Tulajdonostársak
<b>Külön kérelemhez kötöttség az eljárás megindításához</b>	Igen	Nem	Nem	Igen
<b>Kérelem benyújtásának jogvesztő hatálya</b>	2012. június 1.	Nincs	Nincs	Nincs
<b>Keletkező földrészletek száma</b>	Legalább kettő	Legalább kettő Kivéve ha a bíróság valamely tulajdonostárs kizárólagos tulajdonába adja az egész ingatlant.	Nem alakul ki új ingatlan.	Az eljárástól függően nem alakul ki új ingatlan, vagy legalább két ingatlan jön létre.
<b>Keretmérés</b>	Van	Előírás	Nem értelmezhető	Nem előírás

## 2. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉNEK ÚJ SZABÁLYAI

	OKTM	Ptk.	Földforgalmi tv.	Fokftv.
<b>Kiindulási hely meghatározása</b>	Ingtatlanügyi hatósághoz benyújtott használati rend szerint, megkötött egyezség alapján, ennek hiányában földhivatali határozat alapján	Tulajdonosok egyezsége által	Nem értelmezhető	Nem értelmezhető, vagy tulajdonosok egyezsége által
<b>Osztásirány meghatározása</b>	Földhivatalhoz benyújtott használati rend szerint, megkötött egyezség alapján, ennek hiányában földhivatali határozat alapján	Tulajdonosok egyezsége által	Nem értelmezhető	Nem értelmezhető, vagy tulajdonosok egyezsége által
<b>Kiosztási sorrend</b>	Földhivatalhoz benyújtott használati rend szerint, megkötött egyezség alapján, ennek hiányában sorsolás	Tulajdonosok egyezsége által	Nem értelmezhető	Nem értelmezhető, vagy tulajdonosok egyezsége által
<b>Kitűzés, bemutatás, birtokbaadás</b>	Van	Tulajdonosok egyezsége által	Nem előírás	Nem előírás
<b>Legkisebb kialakítható földrészlet</b>	3000 m <sup>2</sup> , de az 1994. június 27-e előtt elindított eljárásnál zártkertben 1500 m <sup>2</sup>	A Helyi Építési Szabályzat szabályozza.	Nem értelmezhető.	Szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág esetén 10000 m <sup>2</sup> , szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m <sup>2</sup> , továbbá zártkertben 1000 m <sup>2</sup>
<b>Birtokmaximum</b>	Nincs szabályozva	Föld vonatkozásában 300 ha	300 ha	Nincs szabályozva, a 300 ha bekebelezéssel is túlléphető
<b>Közös tulajdonban maradhat-e vissza földrészlet</b>	Elképzelhető	Elképzelhető	Nem értelmezhető	Abban az esetben maradhat, ha abba az érintett tulajdonostársak kifejezetten beleegyeznek.



	OKTM	Ptk.	Földforgalmi tv.	Foktftv.
<b>Földműves minősítés szükségessége</b>	Nem szükséges	Ha a meglévő és megszerezni kívánt föld területe az 1 hektárt meghaladja, akkor feltétel	Ha a meglévő és megszerezni kívánt föld területe az 1 hektárt meghaladja, akkor feltétel	Nem szükséges
<b>Ügyintézési határidő</b>	Eljárástól függően 342 - 383 - 413 nap	ÁKR szerint 60 nap A telekalakítási engedély (záradékkolt vázrajz) egy évig hatályos, majd lejártá után újabb egy évre meghosszabbítható.	ÁKR szerint 60 nap Ebben az esetben nincs megosztási eljárás. Tulajdonjog bejegyzés történik.	120 nap + ingatlan-nyilvántartási átvezetés határideje, amely 30-nál több ingatlan vagy tulajdonos esetében 90 nap, egyébként ÁKR szerint 60 nap
<b>Megközelítést szolgáló utak kialakítása</b>	Önálló földrészletként	Önálló földrészletként	Nem értelmezhető	Önálló földrészletként, vagy átjárási jog alapítással
<b>Meglévő földhasználat sorsa</b>	Fennmarad	Fennmarad	Fennmarad	Fennmarad

1. táblázat: Osztatlan közös tulajdon megszüntetésének lehetséges megoldásai

Fontos kiemelni, hogy a múltban indult kezdeményezések eredményeképpen 2012. június 1-jéig – a korábban előterjesztett kérelmekkel együtt – mintegy 250 ezer db osztatlan közös tulajdon megszüntetése iránti kérelmet nyújtottak be a földhivatalokhoz, melyek 53,5 ezer db földrészletet érintettek. Ez a szám is jól tükrözi az érintettek törekvését az osztatlan közös tulajdonok megszüntetésére vonatkozóan. 2015. év elejétől az eljárások eredményeképpen az érintett 53.500 ingatlanból 2020 nyaráig mintegy 43.000 földrészlet kapcsán indultak el a megosztási eljárások. Ebből mintegy 35.000 eljárás zárult le, melynek eredményeként mintegy 170 ezer tulajdonos részére került kiadásra az önálló tulajdonú földrészlet.

2021. január elsején lépett hatályba a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (a továbbiakban Foktftv.), valamint a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet szabályai.

Az új, teljes irányváltást jelentő szabályozás eredményeképpen – az eddiginél hatékonyabb eljárással – nagyobb mértékű terület rövid időn belüli megosztására lesz mód, az egyszerűsítés révén a versenyképesség növekedésének évtizedek óta fennálló akadályát lehet elhárítani.

A továbbiakban erre már nem elsősorban az állam szervezésében, hanem a tulajdonosoknak a szabályozás keretei között létrehozott egyezsége alapján kerül sor, ami jelentősen lerövidíti a megosztás időtartamát. Az állam a folyamathoz a szabályozás megteremtésén túl

- az osztatlan közös tulajdon tulajdonosi egyezséggel történő felszámolási lehetőségeinek a lehető legrugalmasabb meghatározásával,
- a felmerülő ingatlan-nyilvántartási változások dokumentálási kötelezettségének a lehetséges legnagyobb mértékű egyszerűsítésével és informatikai támogatásával,
- az ingatlan-nyilvántartási adatok pontosabbá és teljesebbé tételével,
- a felmerülő ingatlan-nyilvántartási eljárások lefolytatásával, valamint
- elkerülhetetlen esetben az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan kisajátításával, és annak megfelelő hasznosításával.

járul hozzá. Minden további feladat, azaz a megosztási folyamat kezdeményezése, a tulajdonosi egyezés létrehozása és előírt dokumentálása, az ingatlan-nyilvántartási változásátvezetési eljárást megalapozó műszaki dokumentáció elkészítése, valamint a szükséges hozzájárulások beszerzése a tulajdonosi közösségekre hárul.

A törvény hatálya kiterjed minden, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földre (a továbbiakban: föld). Nem terjednek ki viszont a szabályok azokra az – egyébként a Földforgalmi törvény szerint földnek minősülő – ingatlanokra, melyek kivett megnevezésű alrészletet is tartalmaznak, valamint a tanyaként nyilvántartott területekre. Ezen szabály alól kivételt képeznek viszont a kivett utak, árkok, csatorna alrészletek és az erdők definíció szerinti esetei.

**Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, vagy külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva. Ezekon kívül azok a művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészletek, amelyekre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.**

Eredetileg a Foktftv. hatálya nem terjedt ki azokra az ingatlanokra, amelyeknek a fekvése az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti és a teljes területük – a tényleges használata alapján – nem minősült mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak. Az ilyen ingatlanokra nem lehetett alkalmazni sem a megosztást, sem a bekebelezést. A törvény gyakorlati alkalmazása során azonban felmerült az igény, hogy a zártkerti ingatlanoknál is lehessen élni a Foktftv. adta eszközökkel, ha a tulajdonostársak között teljes egyetértés van a megosztást illetően.

Tehát már lehetőség van a megosztásra a zártkerti ingatlanoknál is, **de a tulajdonostársak mindegyikének hozzá kell járulnia az egyezséghez, vagyis nem elegendő az egyezség érvényességéhez** a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése.

A Foktftv. szabályai alapján az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére több mód is rendelkezésre áll. Ezek a következők:

1. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával.
2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján. (Bekebelezés)
3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján.

Az első két eljárás közti legfontosabb különbségek az alábbiak szerint foglalhatóak össze:

	1. Ingatlan megosztása (Legalább két önálló ingatlan kialakítása lehetséges az ingatlanból)		2. Ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele (Nem lehetséges legalább két önálló ingatlan kialakítása az ingatlanból)
	1/A A tulajdoni hányadok alapján nem alakítható ki önálló ingatlan minden tulajdonos részére (bekebelezés)	1/B A tulajdoni hányadok alapján minden tulajdonos részére kialakítható önálló ingatlan.	
Ingatlan megosztása	lehetséges	lehetséges	kizárt
Önálló ingatlan kialakításához nem elegendő méretű tulajdoni hányadok bekebelezése	az eljárás keretében lebonyolított tulajdon-átruházással, földcserével vagy az ingatlan egy részén osztatlan közös tulajdon fenntartásával elkerülhető	nem merül fel	nem kerülhető el
Tulajdoni hányadok önkéntes adásvételének vagy cseréjének lehetősége a folyamat, illetve eljárás keretében	lehetséges	lehetséges	kizárt
Az ingatlan egy részén osztatlan közös tulajdon fenntartásának lehetősége a folyamat, illetve eljárás keretében	lehetséges	lehetséges	kizárt

Egy tulajdonosa lesz a teljes ingatlanak	legalább két ingatlan kialakítása indokolt	legalább két ingatlan kialakítása indokolt	nem kerülhető el
--	--	--	------------------

2. táblázat: Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával és egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján

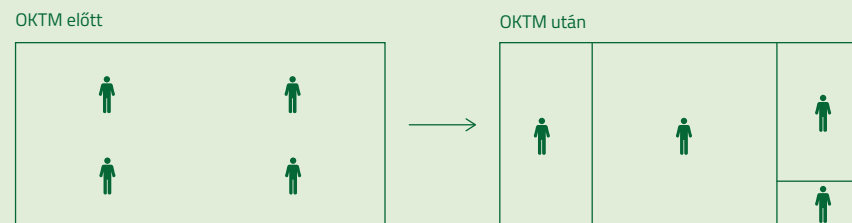
## 2.1 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával

### 2.1.1 A megosztási eljárás

Az eljárásról röviden: Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eddigi eljárások rendkívül hosszúra nyúlhattak, akár több évet is igénybe vettek, mire rendeződtek az érintett területek tulajdonosi viszonyai. Az eljárások felgyorsítása érdekében a Foktftv. alapján indult megosztási folyamatban csökken a külső közreműködők szerepe. A megosztás kizárólag a tulajdonosok egyezségén alapulhat, ahhoz pedig ún. osztóprogram áll a rendelkezésükre, majd az egyezséget ügyvéd ellenjegyzi.

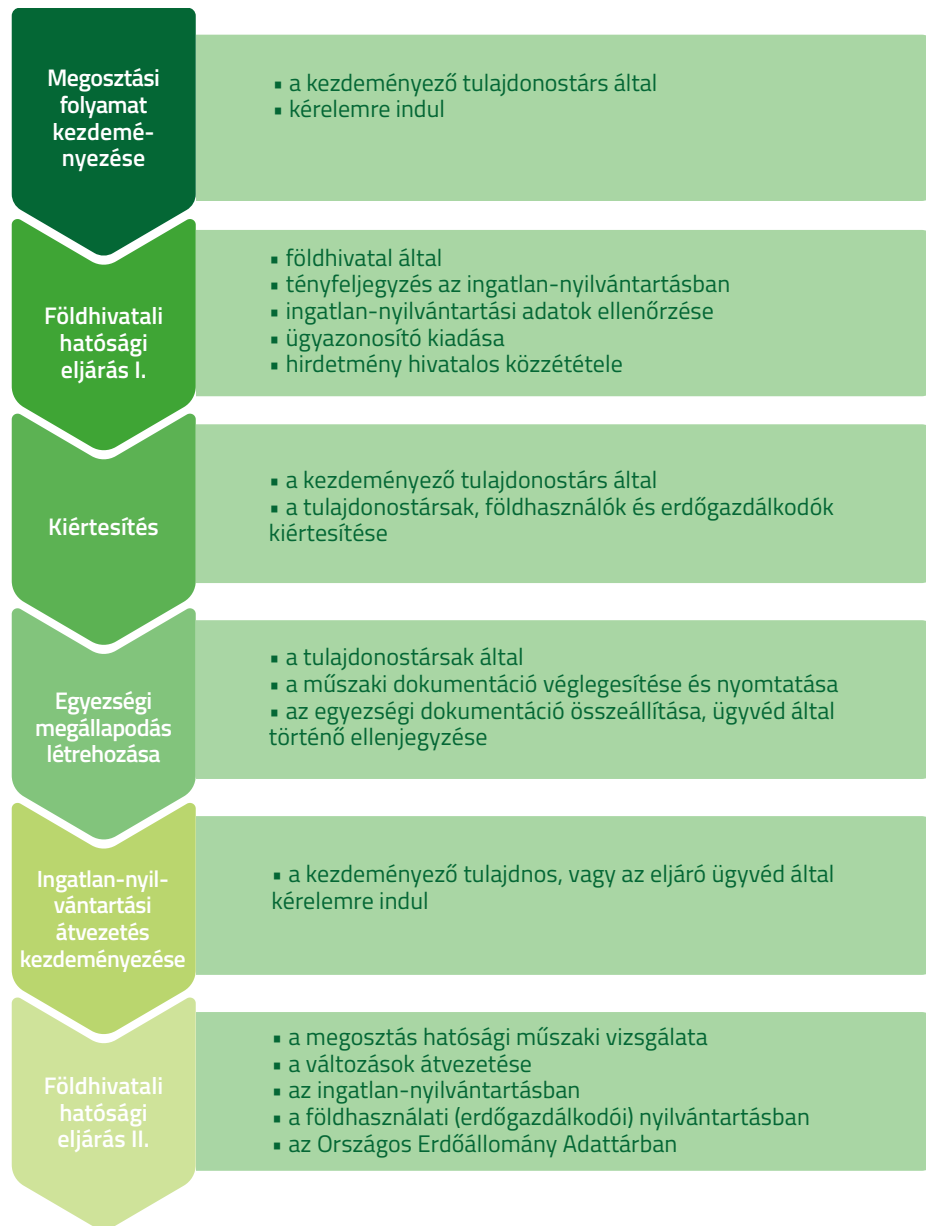
A megosztás célja főszabály szerint az, hogy minden tulajdonostárs a tulajdoni hányadával arányos értékű, önálló helyrajzi számon nyilvántartott és megközelíthető kizárólagos tulajdonú ingatlanhoz jusson.

Az OKT-ban kialakítható valamennyi tulajdoni hányad



**FONTOS:** A koronavírus kapcsán elrendelt veszélyhelyzet következtében a megosztási kérelmek benyújthatósága átmenetileg felfüggesztésre került. Azonban 2021. 05. 25-től megindíthatóak ezen eljárások is.

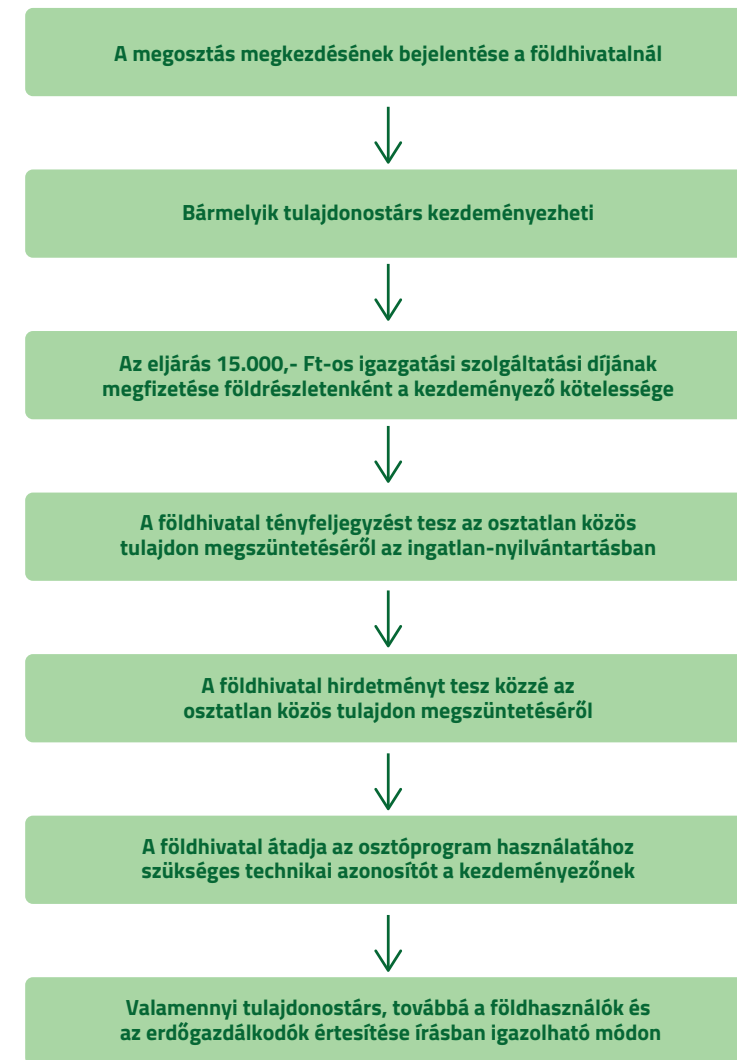
A megosztási folyamat főbb lépései:



1. ábra: Megosztásos eljárás

### 2.1.2 A kérelem

Az ingatlan megosztására irányuló eljárást bármely tulajdonostárs (akár személyesen, akár meghatalmazottja útján) kezdeményezheti. Ehhez kapcsolódóan a kérelmet a földhivatalhoz kell benyújtani. A kérelemben főszabály szerint csak egy földrészlet jelölhető meg, benyújtását követően pedig adattartalma nem módosítható.



2. ábra: Bejelentés a megosztási eljárásban

**Mikor jelölhető meg több ingatlan egy kérelemben?**

Erre az esetre akkor kerülhet sor, ha a tulajdonostársak több – azonos település, vagy ugyanazon járashoz tartozó és egymással szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – ingatlan megosztásában érintettek, és az egyezségben megállapodnak az egyes tulajdonostársak több ingatlanban fennálló tulajdoni hányadainak egy ingatlanként történő kijelölésében. Azaz a cél ebben az esetben kifejezetten az, hogy egységes birtoktestek jöjjenek létre. Ebben az esetben csere valósul meg.

Hasznos információ: Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás el- lenértékeként 15 ezer forintot kell megfizetni földrészletenként igazgatási szolgáltatási díjként. Ez magában foglalja:

- a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését,
- az osztóprogram használatát biztosító ügyszám kiegészítését,
- a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv automatikusan szolgáltatja az osztóprogram számára a megosztandó ingatlanra és közvetlen környezetére vonatkozó tulajdonilap-adatokat, ingatlan-nyilvántartási térképet, ortofotót, topográfiai térképet, erdőterképet és az erdőgazdálkodók adatait,
- a kormányzati portálon ([hirdetmenyek.magyarorszag.hu](http://hirdetmenyek.magyarorszag.hu)) hirdetmény közzétételét és levételét az adott ingatlant érintő megosztásról,
- az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, továbbá az ingatlan földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használó értesítéshez szükséges adatok szolgáltatását a megosztási folyamat megkezdéséről,
- a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok kiadását,
- az eljárásban ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő mérnök részvétele esetén a részére adandó adatok szolgáltatását,
- a megosztással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését,
- a megosztásra kerülő földrészletet érintő jogok és tények átjegyzését
- a megosztással létrejövő földrészletek megközelítését biztosító szolgalmi jog bejegyzését, valamint
- a folyamatban lévő megosztás tényének hivatalból vagy a jogosult kérelmére történő törlését.

Ha az érintett ingatlan tulajdoni lapján már folyamatban lévő megosztás ténye fel van jegyezve vagy kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzése, illetve a kisajátítás folytán bekövetkező tulajdonváltás átvezetése a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését, vagy a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését meghíúsítja, akkor az eljáró hatóság a kérelem visszautasításával vagy az eljárás megszüntetésével, illetve a folyamatban lévő megosztás tényének törlésével egyidejűleg hivatalból elrendeli

az igazgatási szolgáltatási díj visszatérítését, és az elrendelést követő 15 napon belül intézkedik annak teljesítéséről.

**2.1.3 Megosztás tényének feljegyzése**

A földhivatal a kérelmek elbírálása során – elsősorban a párhuzamos eljárások kiküszöbölése érdekében – az alábbiakat vizsgálja, illetve a benyújtott kérelmet visszautasítja az alábbi esetekben:

- Az ingatlan tulajdoni lapján a kisajátítási eljárás megindításának ténye, a telekalakítási eljárás, a felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás, vagy a földminősítési eljárás megindításának ténye, a földhivatali határozat elleni jogorvoslati kérelem, ügyészi felhívás, ügyészi fellépés benyújtása, felügyeleti eljárás megindításának ténye, a bejegyzés, a feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati, illetve perújítási kérelem benyújtása szerepel.
- Szintén a kérelem visszautasítására ad okot, ha az ingatlan tulajdoni lapján bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás, az ingatlan-nyilvántartási törvényben meghatározott per, vagy büntetőeljárás megindítása szerepel.
- Az előző eseteken túl a zárlat, a zár alá vétel, a zárlat az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására, a tulajdonjog fenntartással történt eladás, a megismételt hagyatéki eljárás megindítása és a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása szintén visszautasítási ok.
- Az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye már fel van jegyezve.
- Az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve.
- Az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban.
- Az ingatlant érintően a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény vagy a részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárásban a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében már a sorsolás megtörtént vagy az egyezség befogadásra került
- A folyamatban lévő megosztás ténye amiatt került törlésre a földhivatal által, mert a megosztásról szóló feljegyzést követő 120 napon belül nem került benyújtásra a megosztás átvezetése iránti – azaz a megosztási eljárás eredményeképpen keletkező – kérelem. Ebben az esetben a bejegyzés törlésétől számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételt kérelmet az ingatlanügyi hatóságnak vissza kell utasítania (ide nem értve azt az esetet, ha a törlésre a tulajdonjog öröklés jogcímen történő bejegyzése, illetve a kisajátítás folytán bekövetkező tulajdonváltás átvezetése alapján kerül sor).

Amennyiben a kérelmet nem kell a fentiek miatt visszautasítani, akkor a földhivatal ellenőrzi a földrészlet nyilvántartási és térképi adatainak összhangját, és szükség esetén gondoskodik a szükséges javítások elvégzéséről.

Fontos azonban, hogy a kérelmet függőben kell tartani, ha a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében a földhivatal vizsgálati záradékolási eljárása folyamatban van, vagy ha az a térképi adatbázist érintő előzetes változást már nyilvántartásba vette és hatályos záradékkal látta el. Ilyen esetben a változási vázrajz újrazáradékolása a kisajátítás kivételével nem végezhető el. Ha a záradék érvényessége lejár, a vázrajzot törölni kell az előzetes nyilvántartásból és a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránti eljárást kell lefolytatni.

Továbbá, a kérelmet függőben kell tartani abban az esetben is, ha a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében az ingatlanügyi hatóság a földnek minősülő ingatlanok jogosultjainak adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezésére vonatkozó eljárása folyamatban van. A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránti eljárást a Fokfttv. III. fejezet szerinti adatkiigazítás megtörténtét, az adatfeltárássra irányuló eljárás megszüntetését, a jegyző értesítését, illetve az ingatlan állami tulajdonba kerülését követően folytatni kell.

Ha viszont a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelem beérkezését követően, de még a tény feljegyzését megelőzően az érintett ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog öröklés jogcímen történő bejegyzése, kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzése, illetve tulajdonváltás kisajátítási határozat alapján történő átvezetése iránti kérelem érkezik, úgy a kérelmeket a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelmet megelőzően kell elbírálni.

A fentieket figyelembe vételét követően a földhivatal feljegyzi a megosztási eljárás tényét az érintett ingatlan tulajdoni lapjára, és kiadja a későbbiek során ismertetésre kerülő osztóprogram használatához szükséges ügyazonosítót a kérelmező részére. Emellett a kérelmező rendelkezésére bocsátja az ingatlan földhasználati nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használója értesítéséhez szükséges adatokat. Az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogosultak adatai, valamint az erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett használók értesítéséhez szükséges adatok az osztóprogramba való belépéskor töltődnek le az osztóprogramba.

A tényfeljegyzéstől számítva az egyezségi megállapodás létrehozására és a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére vonatkozó kérelem benyújtására 120 nap áll rendelkezésre. Ha a feljegyzést követő 120 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem, a földhivatal a megosztás tényét törli, és az ügyazonosító automatikusan érvényét veszíti.

A párhuzamos eljárások elkerülése érdekében az alatt a 120 nap alatt, illetve annak eredménytelen letelte esetén az azt követő 30 napban az adott ingatlanra vonatkozóan osztatlan közös tulajdon felszámolását szolgáló másik eljárás nem kezdeményezhető.

A folyamatban lévő eljárás tehát egyúttal gyakorlatilag befagyasztja az ingatlan-nyilvántartást, így a megosztási folyamat alatt az érintett ingatlanon semmilyen ingatlan-nyilvántartási változás nem mehet végbe. Ez alól kivétel az öröklés következtében bekövetkezett tulajdonosváltás, valamint a kisajátítás esete.

A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelem egyben a hirdetmény kormányzati honlapon (hirdetmenyek.magyarorszag.hu) történő közzététele iránti kérelemnek is minősül, azt külön nem kell kérelmezni. A földhivatal feladata, hogy a folyamatban lévő megosztás tényéről a hirdetményt közzé tegye a [hirdetmenyek.magyarorszag.hu](http://hirdetmenyek.magyarorszag.hu) kormányzati honlapon. Ennek célja, hogy mindenki számára hozzáférhető legyen a megosztással érintett ingatlanok aktuális listája.

Fontos hangsúlyozni, hogy a bejelentéssel nem indul hatósági eljárás a megosztást illetően, a hatóság, azaz a földhivatal nem vesz részt az egyezség kialakításában, az kizárólag a felek és az (általuk az egyezség ellenjegyzéséhez kötelezően igénybe veendő) ügyvéd, valamint az általuk esetlegesen segítőként igénybe vett szakértő személyek részvételével zajlik.

### 2.1.4 Az egyezség

A korábbi tapasztalatok alapján a megegyezések eredményességét csökkentik azok a 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 a törvény úgy rendelkezik, hogy a korábbi egyhangú döntés helyett **az egyezség létrejöttéhez immár elegendő a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többsége (több mint 50%).**

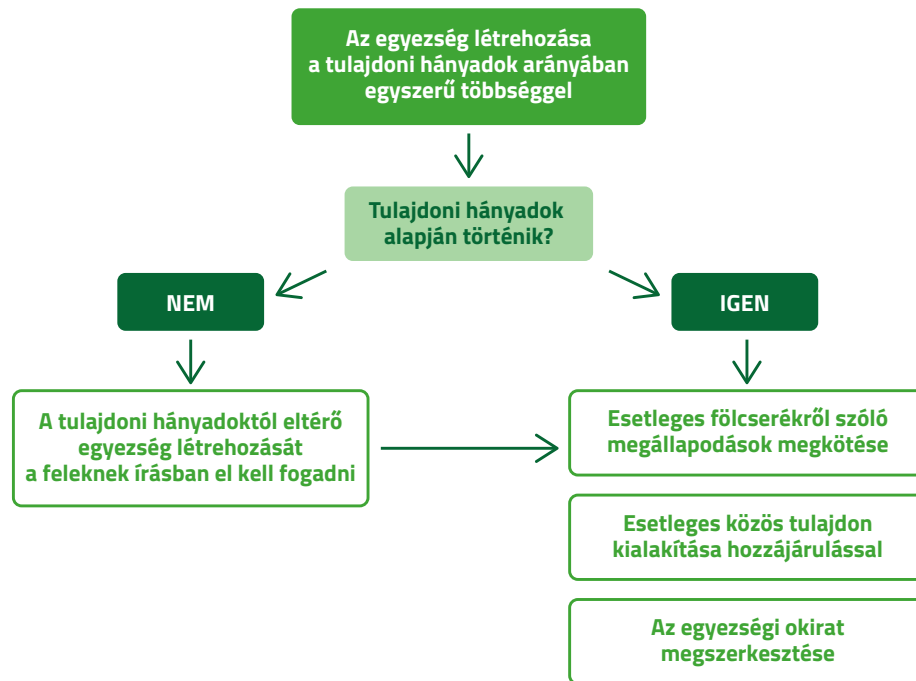
Ezen – egyszerű többségen alapuló – egyezség kialakításához a megosztási eljárást kezdeményező tulajdonostársnak igazolható módon (tértivevényes levél) értesítenie kell a többi tulajdonostársat, valamint a megosztással érintett terület bejegyzett használóját.

Ezen értesítést el lehet hagyni azonban azon esetekben, ahol a tulajdonostárs értesítése azért **nem lehetséges, mert**

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

Szintén a tulajdonosi egyezség létrehozásának esélyét növeli, hogy az értesítést megtörténtnek kell tekinteni, ha annak közlése azért **hiúsul meg, mert**

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



3. ábra: Egyezség létrehozása

**Fontos:** Az új szabályozás az osztatlan közös tulajdonnak az ingatlan megosztása útján történő felszámolása esetében a kezdeményező tulajdonostárs részére előírja azt, hogy a megosztási folyamat megkezdéséről ki kell értesítenie a tulajdonostársakat. Nem írja elő ugyanakkor azt, hogy a kiértékelésben a tulajdonostársakat tájékoztatnia kellene az egyezség keretében fennálló lehetőségeikről (pl. bekebelezés, tulajdonátruházás, földcsere, osztatlan közös tulajdon fenntartása az ingatlan egy részén, vagy a bekebelezés ellenértékének befolyásolása), illetve igazolt módon meg kellene nyilatkoztatnia őket arról, hogy élni kívánnak-e ezekkel a lehetőségekkel. A szabályozás ezek kezdeményezését az egyezségi folyamatban a tulajdonostársakra bízta. Előírás ugyanakkor, hogy ha ilyen tulajdonostársi kezdeményezésre jogszerűen sor kerül, akkor azt az egyezségbe bele kell foglalni. Ha ez elmarad, akkor az egyezség a többségi döntés ellenére ugyancsak semmis.

Tekintettel arra, hogy összetettebb esetekben az egyezség meghozatalára rendelkezésre álló 120 nap meglehetősen rövid lehet, a tulajdonostársak szándékainak gyors feltérképezése érdekében – különösen ha az egyezségi folyamat során személyes közreműködéssel zajló egyezségi tárgyalást nem terveznek – ajánlott, hogy a kezdeményező tulajdonostárs a tulajdonostársai kiértékelése során egyúttal az előbbi tájékoztatásokat is megtegye, illetve a jognyilatkozatok megtételére, valamint a jogügyletek kezdeményezésére a 120 napos időszakon belül egy megfelelő határnapot jelöljön meg. Ugyan szabályozás hiányában az így meghatározott határidő nem lehet jogvesztő, az mindenki számára nyilvánvaló, hogy ha a tulajdonostársak az igényeikkel későn állnak elő, akkor az egyezségi okirat, illetve a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez előírt további dokumentumok elkészítése, illetve beszerzése ellehetetlenülhet.

**Az előbbiekkal összhangban a kiértékelés javasolt tartalma:**

- a tulajdoni lap, térkép másolata vagy lényegi adattartalma,
- a várhatóan bekebelezendő tulajdoni hányadok megjelölése,
- az értékbecslési ajánlatként meghatározott összeg, továbbá, ha ettől eltérő, akkor az ajánlati ár,
- a kezdeményező tulajdonostárs esetleges bekebelezési és vételi ajánlatai,
- nyilatkozatok bekérése a tulajdonostársaktól határidővel:
  - ha nem ért egyet az értékbecslési ajánlattal (azon ellenérték konkrét megjelölésével, amelynek megajánlása esetén nem kezdeményezi értékbecslési szakvélemény készítését),
  - ha bekebelezni akar (konkrét ellenérték ajánlattal),
  - ha osztatlan közös tulajdont akarnak fenntartani,
  - ha át akarják ruházni a tulajdoni hányadukat (konkrét megegyezés esetén a tulajdoni hányad átvételére jogosult tulajdonostárs megjelölésével),
  - ha tulajdonátruházás útján többlet tulajdoni hányadot kívánnak szerezni (konkrét ellenérték ajánlattal),
  - ha van az ingatlanon tulajdonában álló felépítmény vagy földtől elválaszthatatlan vagyontárgy (annak tulajdonjogával vagy használatával kapcsolatos szándék megjelölésével), valamint
- a tervezett személyes egyeztető tárgyalásra való meghívás.

A szabályozás lehetőséget biztosít arra, hogy a tulajdonostárs az egyezségi döntés meghozatala során képviselő útján is eljárjon. A visszaélések elkerülése érdekében ugyanazon képviselő azonban csak egy tulajdonostársat képviselhet. Ez alól kivételt képez az egymással közeli hozzátartozói viszonyban álló tulajdonostársak képviselőjének esete.

## 2. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉNEK ÚJ SZABÁLYAI

A fenti szabályokkal együtt tehát az egyezséghez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének (több mint 50%) döntése szükséges, azzal, hogy az egyezséghez történő hozzájárulást megadottnak kell tekinteni azoknál a tulajdonostársaknál is, akik a fentiek szerint ismeretlenek vagy akikkel a közlés megghiúsult. Ez alól kivételt jelent, ha ezen tulajdonostársak később mégis részt vesznek az egyezségi döntésben, akkor értelemszerűen az ott képviselt álláspontjukat kell figyelembe venni.

### Példák az egyezség számítására

#### Példa 1.

Az osztatlan közös tulajdonú terület mérete 10 hektár. Abban a megosztást kezdeményező „A” tulajdonosnak van 5,5 ha tulajdoni hányada, „B” tulajdonosnak 3 ha, „C” tulajdonosnak pedig 1,5 ha. Az értesítést követően „A” tulajdonos önmagában elegendő a megosztáshoz, a tulajdonosok összességének tulajdoni hányad arányait figyelembe véve.

#### Példa 2.

10 hektár nagyságú osztatlan közös területen 5 tulajdonostárs van, mindenkinek 2 ha a tulajdonrésze. „A” tulajdonostárs kezdeményezi a megosztást, értesíti a többieket. „B” tulajdonostársnak viszont ismeretlen a székhelye, nem áll rendelkezésre semmilyen elérhetősége. A törvény szerint amennyiben valamelyik tulajdonostárs lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, vagy fióktelepe ismeretlen, úgy az ő értesítése nem lehetséges. Ekkor „B” tulajdonostárs egyezséghez történő hozzájárulását megadottnak kell tekinteni. Az egyezség meghozatalához így további 1 tulajdonostárs ( $3 \text{ fő} \times 2 \text{ ha} = 6 \text{ ha}$ ) hozzájárulása szükséges.



#### Példa 3.

15 hektár nagyságú osztatlan közös tulajdonban álló terület esetén 5 tulajdonostárs van, minden tulajdonostárs 3 ha tulajdonrészrel. A tulajdonostársak egyikének személye az örökösödés következtében nem állapítható meg, így a kiértesítése mellőzhető és az egyezséghez történő hozzájárulását megadottnak kell tekinteni. Egy másik tulajdonostárs részére a kiértesítés a megosztási eljárás megindításáról „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza a megosztási eljárást megindító „A” tulajdonostársához. Ezen „elköltözött” tulajdonostárs tekintetében a kiértesítést megtörténtnek kell tekinteni, így az egyezséghez történő hozzájárulását megadottnak kell tekinteni. Mind a két félre igaz ugyanakkor, hogy az egyezségi döntésben részt vehetnek, és akkor a ténylegesen kifejtett álláspontjukat kell figyelembe venni.

Ekkor tehát a 15-ből 6 ha-nyi tulajdonrész esetében a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni, a kezdeményező 3 ha tulajdonrészével pedig az egyszerű többség is megvalósul.

#### Példa 4.

Az osztatlan közös tulajdonú terület mérete 10 hektár. Abban a kezdeményező „A” tulajdonosnak van 5 ha tulajdoni hányada, „B” tulajdonosnak 3 ha, „C” tulajdonosnak pedig 2 ha. Az értesítést követően „A” tulajdonos önmagában nem elegendő, mivel nincs meg a többség, valamelyik másik tulajdonostárs hozzájárulása is szükséges az egyezséghez.

Az egyezség kialakítása történhet személyes egyeztetés tartásával is, de annak megtartása nem szükséges, mivel az egyezségi okiratot a tulajdonostársak külön-külön is aláírhatják.

**Az egyezségnek meg kell felelni három fontos törvényi szempontnak:**

1. Az egyezség eredményeképpen nem alakítható ki közös tulajdonban álló ingatlan, kivéve, ha az abban érintett tulajdonosok a létrehozásába kifejezetten beleegyeznek.
2. Az egyezség eredményeképpen kialakítandó új ingatlanoknak alkalmasnak kell lennie mező- és erdőgazdasági művelésre.
3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során egyik tulajdonosnak sem juthat az eredeti ingatlanban fennálló tulajdoni hányada szerint számított AK értéknel kisebb mértékű ingatlanhoz, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek.

A fenti szempontok szerint kialakítandó egyezségnek az alábbi információkat kell tartalmaznia:

Tartalmi elem	A kiadvány vonatkozó fejezete
a megosztandó földrészletben vagy földrészletekben fennálló kiinduló tulajdoni viszonyokat; „Az osztóprogram használata” fejezetben foglaltak szerint;	Az osztó-program használata
a megosztást követően kialakításra kerülő földrészletek ideiglenes egyedi azonosítóját, alrészleteit, művelési ágát, területét és aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelmet, valamint tulajdonosi adatait;	Az osztó-program használata
amennyiben a tulajdonostársak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztásban állapodtak meg, úgy az átruházással érintett ingatlanrész adatait és az átruházás ellenértékét, valamint a tulajdonostárs nyilatkozatát az egyezségbe történő beleegyezésről, amennyiben a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdonrészénél kisebb értékű ingatlan kerül a megosztás eredményeképpen a tulajdonába;	Kiinduló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztás
amennyiben a kialakítandó ingatlan nem éri el a törvény szerinti területi minimumot, úgy a földrészlet bekebelezéssel érintett részének adatait és a bekebelezésre kerülő tulajdonrész ellenértékét;	Bekebelezés

az előző két pont esetén tulajdont szerző tulajdonostárs arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére jogosult, mivel az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészrel, vagy a tulajdonrészét öröklés útján, vagy közeli hozzátartozójától szerezte;	Előző két fejezet
az érintett tulajdonostárs nyilatkozatát a bekebelezett tulajdoni hányadok ellenértékének részére való megfizetéséről, vagy arról szóló nyilatkozatot, hogy a teljesítést a kötelezett bírósági letétbe helyezéssel elvégezte;	Bekebelezés
ha az érintett tulajdonostársak abba kifejezetten beleegyeznek, hogy közös tulajdonban lévő ingatlan kerüljön kialakításra az egyezségben, úgy a közös tulajdonban maradó tulajdonostársak erre vonatkozó nyilatkozatát;	Osztatlan közös tulajdon fenntartása
a kialakításra kerülő földrészletek megközelítését biztosító szolgálmi jog alapítását, illetve utak egyedi azonosítóját, területi és tulajdonosi adatait;	Utak kialakítása
arra vonatkozó rendelkezést, hogy a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak, illetve a megosztandó földrészlet tulajdoni lapján bejegyzett jogok és tények mely kialakításra kerülő földrészleteket és milyen mértékben terhelik, és e terhet a kialakításra kerülő földrészlet tulajdonosa elfogadja, vagy ha a közlés megtörténtét, illetve annak megghiúsulás tényét vélelmezni kell;	Jogok és tények átjegyzése
a megosztandó földrészleten lévő felépítmények, illetve földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonjogi sorsát;	Jogok és tények átjegyzése
a döntés meghozatala során a támogató szavazatok számítását.	Az egyezség

3. táblázat: Az egyezség tartalmi elemei



### 2.1.5 Az osztóprogram használata

Az egyezségi megállapodás érvényesen kizárólag az osztóprogram által készített térkép-vázlat és területkimutatás csatolásával készíthető el. Ez a Nemzeti Földügyi Központ által rendelkezésre bocsátott, a megosztás elvégzésére és a megosztáshoz szükséges, az egyezés mellékletét képező műszaki dokumentáció (térkép-vázlat, területkimutatás, változási állomány) elkészítésére szolgáló informatikai program, amely a Nemzeti Földügyi Központ honlapjáról (<http://osztoprogram.nfk.gov.hu/osztoprogram.html>) letölthető, ingyenesen. Használata csak a megosztást kérelmező saját személyes ügyfélkapu-azonosítójával, valamint az illetékes földhivatal által az adott megosztási eljárásban kiadott ügyazonosító kóddal lehetséges. A programmal más jogszabály szerinti megosztás nem végezhető.

Az osztóprogramban a megosztás kizárólag a tényfeljegyzési kérelemmel érintett földrészletre vagy földrészletre irányulhat, további földrészlet azonban nem vonható be az eljárásba. Fontos, hogy az osztóprogram által elkészített térkép-vázlat, illetve területkimutatás az osztatlan közös tulajdon megszüntetési eljáráson kívül más ingatlan-nyilvántartási eljárásban nem használható fel.

Az osztóprogram alkalmazásával kialakítandó ingatlan 400 m<sup>2</sup>-nél kisebb alrészletet nem tartalmazhat, továbbá abban az esetben, ha olyan vegyes művelési ágú ingatlan kerül kialakításra, amely az erdő alrészlet mellett szántó, rét, legelő vagy fásított terület művelési ágú alrészletet tartalmaz, és a megosztás érinti az erdő alrészletet, abban az esetben a kialakításra kerülő ingatlanban az erdő alrészlet nem lehet 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területnagyságú. Ellenben, ha olyan vegyes művelési ágú ingatlan kerül kialakításra, amely az erdő alrészlet mellett szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ágú alrészletet tartalmaz, és a megosztás érinti az erdő alrészletet, abban az esetben kialakítható 10 000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területnagyságú erdő alrészlet is, azonban 400 m<sup>2</sup> így sem lehet kisebb az alrészlet.

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársakat az osztóprogram alkalmazásával az ingatlan meghatározott részéhez kell rendelni. Ez az úgynevezett kiosztás.

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 tulajdonrészlet is szerezhettek az ingatlanban közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

A tényleges tulajdoni rendezést és az optimális birtokszerkezet kialakítását segíti továbbá, hogy a megosztásba a tulajdonosok több ingatlant is bevonhatnak – amennyiben ezt

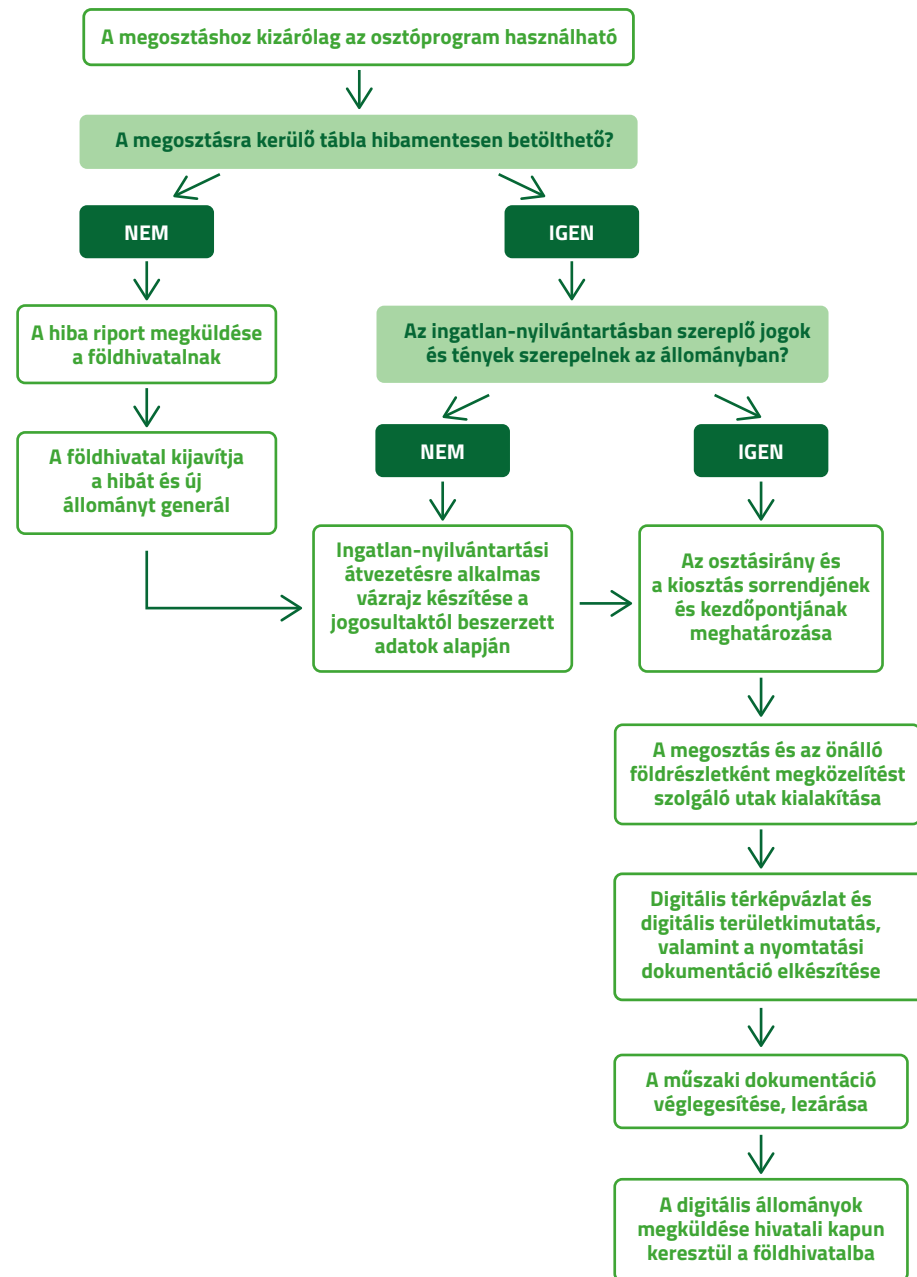
a tényfeljegyzésre irányuló kérelemben előzetesen már jelezték – annak érdekében, hogy az – ugyanazon település, vagy ugyanazon járáshoz tartozó és egymással szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – ingatlanokban fennálló tulajdoni illetőségeik egy tömbben kerüljenek kiosztásra.

Az osztóprogramba történő első belépéskor betöltődnek az érintett ingatlan(ok) hatályos ingatlan-nyilvántartási adatai (az ingatlant érintő jogok és tények bejegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok és az ezen jogokhoz, tényekhez fűződő egyéb adatok kivételével), amelyekkel a megosztás elvégezhető. A földhivatal elvégzi az adatok ellenőrzését és szükség szerint javítását, ezután kerül sor az adatok szolgáltatására.

Fontos: A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltérésből eredő következményeket a tulajdonosok viselik. Emiatt indokolt, hogy a tulajdonosok a kérelem benyújtása előtt gondoskodjanak a földrészlet természetbeni állapota és ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott adatai összhangjáról. Ezen feladat végrehajtását ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező vállalkozóval javasolt elvégeztetni. A földmérő vállalkozó praktikusán a teljes folyamat végrehajtásában részt vehet közreműködőként, hiszen az osztóprogram kezelése számára rutinfeladat. Az osztóprogram lehetőséget biztosít a földmérők által használt ITR programmal készített megosztási munkarészek betöltésére is. Az eljárásban nem kötelező, de amennyiben a felek szükségesnek látják, a földmérő vállalkozót a megosztás végeztével a kitűzés végrehajtásával és a birtokbaadással is meg lehet bízni, így a kialakított földrészletek helyszíni bemutatása is megtörténik és a teljes körű földmérői közreműködéssel a birtokviták elkerülhetők.

A program a megosztás végrehajtása előtt elvégzi az adatok ellenőrzését. **Ha az osztóprogram hibát észlel** a megosztás végrehajtásához szükséges adatokban, arról riportot generál. Ezt a riportot a kérelmező 5 napon belül köteles eljuttatni az ügyazonosítót kiadó földhivatalhoz. A hiba kijavításáig a megosztást nem lehet elvégezni. A hiba kivizsgálását a földhivatal köteles haladéktalanul elvégezni, mely eredményeként a következőképpen jár el:

1. A megosztási eljárásra vonatkozó feljegyzését hivatalból visszavonja, és – a tényfeljegyzésre irányuló kérelem ranghelyének fenntartása mellett – törli a folyamatban lévő megosztás tényét. Ezzel egyidejűleg gondoskodnia kell a kiadott ügyazonosító érvénytelenítéséről és a megosztásról kiadott hirdetmény levételéről is. Ugyanakkor a folyamatban lévő megosztás ténye ranghelyén feljegyzésre kerül a felmérési, térképezési vagy területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindításának ténye.
2. A földhivatal elvégzi a javítást és visszajegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét, valamint új ügyazonosítót és hirdetményt ad ki. Ezen intézkedésekkel együtt pedig újra feljegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét az érintett földrészlet tulajdoni lapjára.



4. ábra: Az osztóprogram használatának folyamata

Az osztóprogram a megosztás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére alkalmas műszaki dokumentációt állít elő digitális és nyomtatható formában.

A műszaki dokumentáció részei:

1. az osztóprogrammal készített digitális (vektoros) térképvázlat;
2. a térképvázlat alapján készített digitális területkimutatás;
3. a térképvázlat alapján generált kinyomtatható térképvázlat;
4. területkimutatásból generált kinyomtatható területkimutatás;
5. ha a földrészlet a megosztás kapcsán válik átjárási szolgálmi joggal érintetté, úgy a műszaki dokumentáció részét képezi továbbá
  - az osztóprogrammal minden egyes jog és tény vonatkozásában külön-külön elkészített, jogokkal, tényekkel kiegészített vektoros térképvázlat, mely a kérelemmel érintett földrészlet vonatkozásában tartalmazza az egyes jogokkal, tényekkel kapcsolatos határvonalak, területek és azonosítók változását az ingatlanügyi hatóságok által kezelt szakrendszer szerinti adatformátumban,
  - a térképvázlat alapján készített digitális területkimutatás,
  - a térképvázlat alapján generált kinyomtatható térképvázlat,
  - a területkimutatásból generált kinyomtatható területkimutatás,
  - térképvázlatokból összesített vektoros térképvázlatból és az az alapján készített digitális területkimutatásból generált kinyomtatható térképvázlat és területkimutatás.



### 2.1.6 Térképvázlat és területkimutatás

Az osztóprogram által készített vektoros térképvázlat tartalmazza a megosztás megosztással érintett földrészletet és annak környezetét, az újonnan kialakított ingatlanok határvonalait, ideiglenes helyrajzi számát, alrészleteit és művelési ágait. A vektoros térképvázlatból kell generálni a változási állományt. A kinyomtatott térképvázlatnak tartalmaznia kell a kérelemmel érintett földrészlet vonatkozásában a megosztás előtti ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait, valamint a megosztás után kialakított új földrészletek térképi határvonalait 0,5 mm vastag vonallal 1:1000 vagy 1:2000 méretarányban. Ezen kívül tartalmaznia kell a megosztással kialakított földrészletekhez az osztóprogram által képzett egyedi helyrajzi szám azonosítókat és a változással érintett alrészlet, művelési ág és minőségi osztály adatokat megkülönböztetett módon. A kinyomtatott térképvázlat tartalmazza továbbá a megosztási eljáráshoz kapcsolódó ügyazonosítót és az eljárás kezdeményezőjének nevét, valamint – ha az eljárás lefolytatása földmérő közreműködésével történt – a földmérő nevét, ingatlanrendező földmérő minősítésének (IRM) azonosítóját, továbbá a nyomtatás méretarányát és dátumát. A kinyomtatott térképvázlat a következő záradékszöveget is tartalmazza: „A térképvázlat a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerinti eljáráshoz készült az erre a célra szolgáló osztóprogrammal. A térképvázlat méretek levételére nem használható.”

A térképvázlathoz területkimutatás is tartozik. Utóbbinak pedig tartalmaznia kell a kérelemmel érintett földrészlet megosztás előtti ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi szám, alrészlet, művelési ág, minőségi osztály, aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelem terület szerinti bontásban és összesítve is), az osztóprogrammal történt megosztás során kialakított új földrészletek egyedi azonosító jelölését és a földhivatal által adandó végleges helyrajzi szám feltüntetésének helyét, a változott alrészletet, művelési ágat, minőségi osztályt és aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelmet és területét, továbbá a megosztás során változott és keletkezett jogokat, tényeket.

Az osztóprogramban a térképvázlat szerkesztésére annak végleges lezárásáig van lehetőség. Az osztóprogramban végzett változtatások végleges elfogadását és a szerkesztés lezárását követően a térképvázlat és a területkimutatás nem módosítható, csak a lezárt nyomtatott változat használható a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárásban.

Az osztóprogram a kiosztás során kialakítandó új földrészleteket egyedi azonosítóval látja el. A műszaki dokumentáció elektronikus változatát – a végleges elfogadását követően – az osztóprogramból kell közvetlenül beküldeni a földhivatal számára, hivatali kapun keresztül. A hivatali kapura megküldést követően az ügyazonosító automatikusan érvényét veszíti, így az tovább nem használható.

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. Ezt saját kezdeményezésre, a megosztástól független, külön erre szolgáló hatósági eljárás keretében tehetik meg a folyamatban lévő megosztás tényfeljegyzésre irányuló kérelem benyújtása előtt.

Fontos megjegyezni, hogy az osztóprogram kizárólagossága kétféleképpen is érvényesül. A segítségével létrehozott térképvázlat kizárólag az ismertetett törvény szerinti megosztási eljárásban használható fel, másrészt a megosztási eljárásban is kizárólag ezen osztóprogram által előállított térképvázlat használható fel.



### 2.1.7 Minimum területi nagyságok

Az új szabályozás a birtokelaprózódás megakadályozása (bizonyos értelemben visszafordítása) érdekében területi minimumokat állapít meg, amelyeknél kisebb térmértékű földrészlet nem alakítható ki a megosztás során. Ezek az egyes művelési ágak esetén az alábbiak:

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág: 3.000 m<sup>2</sup>
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág: 10.000 m<sup>2</sup>
- zártkerti földnek minősülő ingatlan: 1000 m<sup>2</sup>

Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó. Tehát szántó és gyümölcsös esetében ez az érték 3000 m<sup>2</sup> de szántó és rét esetében 10.000 m<sup>2</sup>, míg szőlő és gyümölcsös esetében 3000 m<sup>2</sup>.

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.

A művelési ág és a terület erdőtörvény szerinti besorolásának eltérése esetén, illetve a vegyes hasznosítású ingatlanok esetében erre különösen figyelemmel kell lenni. Ilyenkor ugyanis előfordulhat, hogy az általános szabályozás szerinti 3000 négyzetméteres határértéket az erdőre vonatkozó speciális rendelkezések felülírják, illetve a vegyes hasznosítású ingatlanon belül más határérték vonatkozik az erdő művelési ágú és az egyéb művelési ágú új alrészletek kialakítására.

### 2.1.8 Bekebelezés

Az ingatlan megosztása során még a fenti eljárásokkal (osztatlan közös tulajdon fenntartása, cserével vagy adásvétellel vegyes megosztás) együtt is kialakulhat olyan eset, hogy egy, vagy akár több tulajdonostársnak a tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlana nem érné el a területi minimumot.

Ekkor az egyezségben rendelkezni kell a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához hozzászámításáról, ezt nevezi a törvény bekebelezésnek. Ebben az esetben a megosztás eredményeként a bekebelező tulajdonostárs részére az ingatlant a saját, kiinduló tulajdoni hányada és a bekebelezett tulajdoni hányad együttes mértékének megfelelően kell kialakítani.

Bekebelezés esetén a bekebelező tulajdonostársnak legalább az ingatlan értékének megfelelő összeget meg kell fizetnie. Ez az érték szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas és fásított terület művelési ágban nyilvántartott földrészlet esetén a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán járás és művelési ág szerinti bontásban közzétett érték. Az erdő művelési ágban alkalmazott módszert a végrehajtási rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

A földön létesített ültetvény, felépítmény vagy a földrészleten a művelési ágának megfelelő hasznosítását elősegítő, a földdel alkotórészi kapcsolatban álló és a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény (pl. öntözőrendszer) értékét nettó pótlási költség alapú értékbecsléssel kell megállapítani.

Amennyiben több tulajdonostárs jelzi bekebelezési szándékát, úgy az jogosult a bekebelezésre, aki a fenti értékhez képest a legmagasabb ajánlatot teszi.

Amennyiben a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, vagy a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs nem ért egyet a bekebelező tulajdonostárs által az értékbecslési ajánlat figyelembevételével ajánlott 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 meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget.

Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie.

Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie.

**Ha több új értékbecslési szakvélemény készült, azt kell figyelembe venni, amelyben a legmagasabb összeg szerepel.**

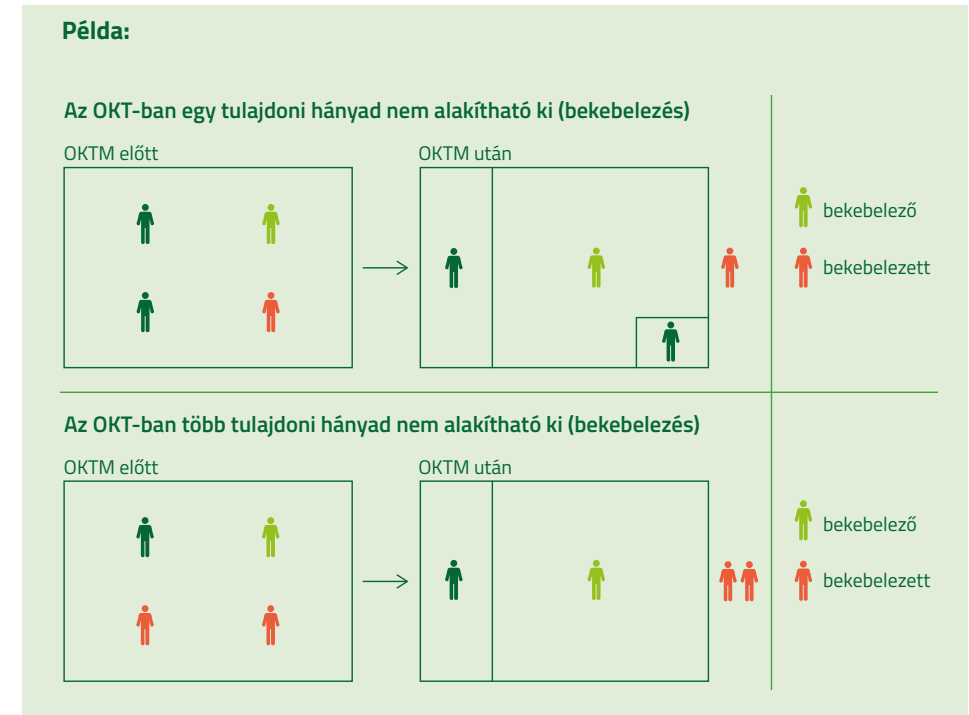
*Javaslat: Ha a tulajdonosi egyezség létrehozása céljából egyezségi tárgyalásra nem kerül sor, akkor előfordulhat, hogy több tulajdonostárs is készítet értékbecslési szakvéleményt. Ugyan a bekebelezés ellenértéke érintett tulajdoni hányadonként eltérő is lehet, ha az értékbecslési ajánlat összegét többen vitatják, a felesleges költségek és jogviták elkerülése érdekében az értékbecslési szakvéleményt célszerű közösen megrendelni, és adott esetben annak eredményét az ingatlan vonatkozásában egységesen alkalmazni.*

*Az értékbecslési szakvélemény készítésének esetenként jelentős idő- és költségigénye miatt, illetve ha több tulajdonostárs érdeklődése is várható, a bekebelezési jogosultság biztos megszerzése érdekében a bekebelezési szándékát jelző tulajdonostársnak érdeke, hogy az ellenértékre korrekt ajánlatot tegyen.*

Annak érdekében, hogy a területi minimummal nem rendelkező tulajdonostársak számára a területük ellenértékének eljuttatása minden esetben biztosított legyen, a törvény rendelkezik arról, hogy a kifizetést bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni azon tulajdonostársaknak,

- akik az egyezségi döntésben nem vettek részt;
- akik személye bizonytalan;
- akiknek lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, illetve fióktelepe ismeretlen;
- akiktől a megosztás megindulásáról szóló postai úton nyújtott tájékoztatás „nem kereste” vagy „elköltözött” jelzéssel érkezik vissza, valamint
- akik a megosztás megindulásáról szóló tájékoztató küldemény átvételét megtagadták.

Előfordulhat olyan eset, hogy az ingatlanon van ugyan a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányad, viszont a megosztási eljárás során egyetlen tulajdonostárs sem kívánja bekebelezni azt. Ilyen esetre a törvény kimondja, hogy a bekebelezés az osztatlan közös tulajdon megosztását kezdeményező tulajdonostárs kötelezettsége.



Kellő méltánylást érdemlő esetben a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs az egyezség létrejöttétől számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti az egyezség olyan tartalmú módosítását, amely alapján a bekebelezésre és a területi minimumra vonatkozó rendelkezések alkalmazásának mellőzésre kerülnek, és részére kialakításra kerül a tulajdoni hányadának megfelelő terület. Ehhez a következő két feltételnek kell együttesen teljesülnie:

1. A bekebelező tulajdonostárs által ajánlott ellenérték nem érte el az értékbecslési ajánlatban vagy az igazságügyi szakértő által készített új értékbecslési szakvéleményben szereplő összeg másfélszeresét.
2. Az a személy, aki a módosítást kéri, az ingatlan legalább három éve műveli (saját maga, közeli hozzátartozója, legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet) vagy tulajdoni hányadát nem átruházással szerezte és az ingatlan használati jogosultságát harmadik személynek átengedve olyan jövedelemre tett eddig szert, amelynek elvesztése a saját és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését veszélyezteti.

A rendelkezés így lehetőséget biztosít arra, hogy egyes különleges mértánylást igénylő esetekben a bekebelezés ne menjen végbe.

## 2. AZ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉNEK ÚJ SZABÁLYAI

### Hogyan lehet fenntartani a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadokat?

A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs is fenntarthatja a tulajdonát bizonyos esetekben, de ehhez mindenképp neki szükséges kezdeményezni valamilyen megállapodást. Erre az alábbi lehetőségek állnak rendelkezésre.

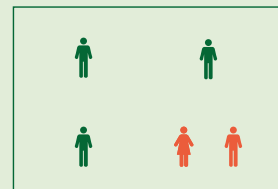
### Osztatlan közös tulajdon fenntartása

A törvény alapvető célja, hogy a megosztási eljárást követően ne maradjon a megosztással érintett területben osztatlan közös tulajdon. Emiatt a főszabály az, hogy a területi minimumot el nem érő hányadok sem maradhatnak osztatlan közös tulajdonban álló, úgynevezett maradványterületeken. Azonban abban az esetben, ha a tulajdonostársak azt kifejezetten kezdeményezik, lehetőség van arra, hogy az egyezség során közös tulajdonú ingatlan is kialakításra kerüljön. Ezen kezdeményezés esetén az egyezségi döntés meghozatala során ezt kizáró döntés nem hozható. Ilyen esetben az egyezségnek a fennmaradó közös tulajdonnal érintett tulajdonostársak erre vonatkozó egybehangzó nyilatkozatát is tartalmaznia kell.

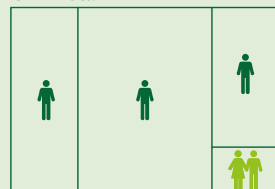
#### Példa:

##### Az OKT-ban kialakítható valamennyi tulajdoni hányad tulajdoni hányadok összevonásával

OKTM előtt



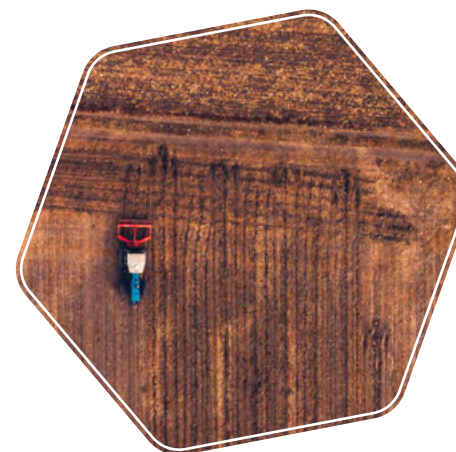
OKTM után



legkisebb kialakítható területi mértéket önállóan el nem érő tulajdonosok



legkisebb kialakítható területi mértéket együtt elérő tulajdonosok



### Kiinduló tulajdoni hányadoktól eltérő megosztás

Fontos előírás, hogy az osztatlan közös tulajdon megosztással történő megszüntetése eredményeképpen egyik tulajdonosnak sem juthat a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányadánál kisebb értékű ingatlan. Ezt az értéket a föld aranykorona értéke alapján kell megállapítani. Ettől a szabálytól abban az esetben lehet eltérni, ha az érintett az eltérésbe kifejezetten beleegyezik, egyéb esetekben a megállapodás semmisnek tekintendő. Meg kell jegyezni azonban, hogy a kialakított földrészletek megközelítést szolgáló önálló utak csökkentik a tulajdoni hányadnak megfelelő területi mértéket.

Az egyezség lehetőséget ad tehát arra, hogy a tulajdonostársak a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányaduktól eltérő megosztásban állapodjanak meg, legyen az akár kisebb, akár nagyobb tulajdoni hányad, mint a kiinduló állapot.

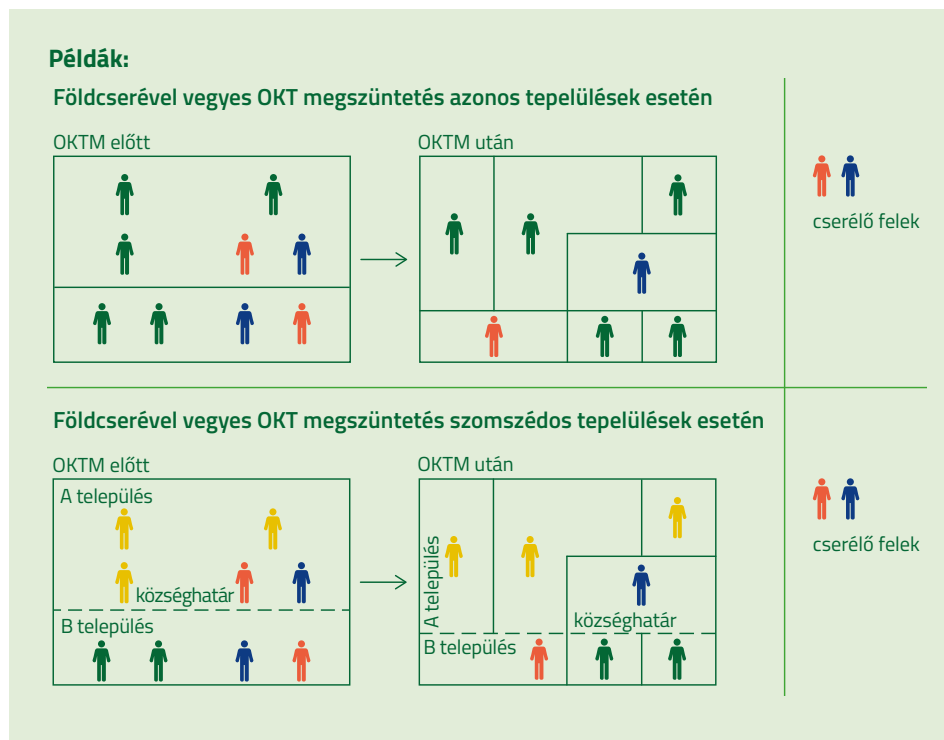
A tulajdonváltás jogcíme ebben az esetben is a közös tulajdon megszüntetése. Ennek esetei az alábbiak lehetnek.

**Cserével vegyes megosztás**

A törvény rendezi azokat az eseteket is, ha ugyanazok a tulajdonostársak több ingatlan megosztásában is érintettek. Ezek a tulajdonosok, amennyiben területük azonos település, vagy ugyanazon járáshoz tartozó és egymással szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozik, az egyezségben megállapodhatnak, hogy egy ingatlanban kerüljenek kialakításra az egyes, a megosztási eljárást megelőzően külön ingatlanokban fennálló tulajdonrészeik. Ahhoz, hogy a kialakítás ezen a módon történhessen meg, lehetőség van az érintett területek cseréjére. Az intézkedés azt a célt szolgálja, hogy a birtokrendezés, és adott esetben a birtokösszevonás akadályok nélkül tudjon megvalósulni.

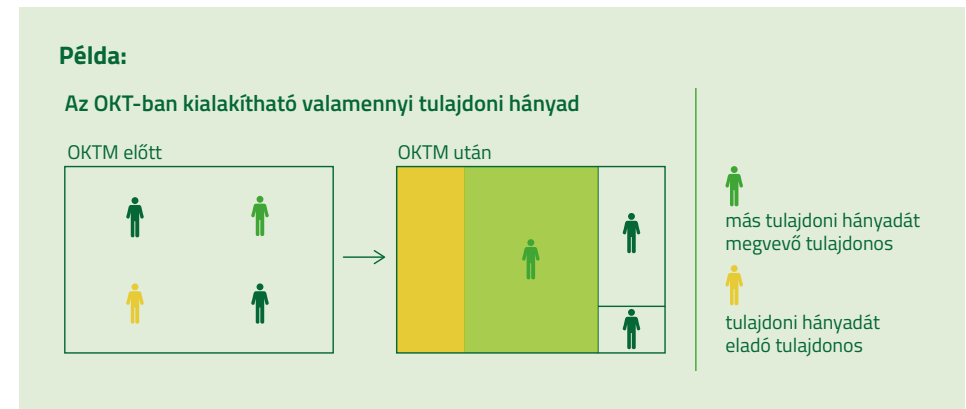
Ebben az esetben egyetlen egyezség vonatkozik mindegyik ingatlanra.

Ebben az esetben az egyezségben foglaltaknak nem kell megfelelnie a Földforgalmi törvény cseréire vonatkozó rendelkezéseinek, azaz nem csak azonos településen fekvő területek cserélhetőek, és a helyben lakásra vagy az üzemközpontra vonatkozó feltételt sem kell teljesíteni.



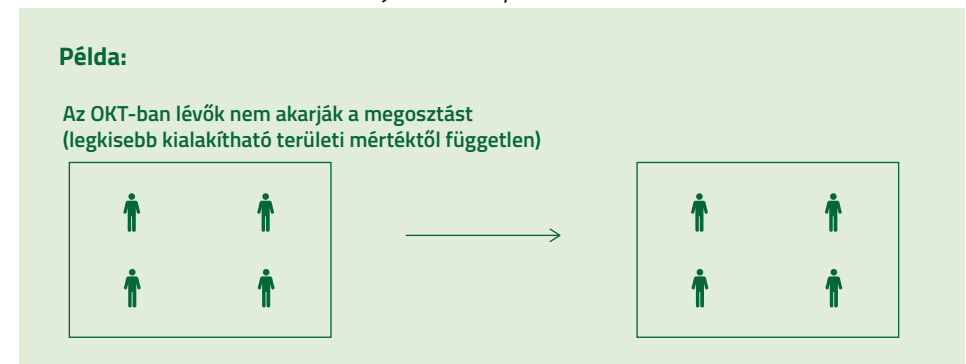
**Adásvétellel vegyes megosztás**

Az egyezségben lehetőség van megállapodni arról is, hogy valamely tulajdonostárs megszerezze egy vagy több tulajdonostárs tulajdonrészét, vagy annak bizonyos hányadát. Erre abban az esetben is lehetőség van, ha a megszerzendő tulajdoni hányad egyébként eléri a területi minimumot és önálló ingatlanként kimérhető lenne. A megszerzendő ingatlanrészért a tulajdont megszerző tulajdonostárs köteles az érintett felek megállapodása szerint rögzített ellenértéket megfizetni. Fontos különbség, hogy – ellentétben a területi minimumot el nem érő tulajdonrészek megváltásával – ebben az esetben a tulajdonszerzésre csak a másik fél (akinek a tulajdonjogát megvásárolják) beleegyezése esetén van lehetőség, sőt, az érintettek kifejezett egybehangzó jognyilatkozata szükséges, amit az egyezségbe bele kell foglalni.



**A tulajdonostársak nem indítják el a megosztási eljárást**

A tulajdonostársak dönthetnek úgy is, hogy a tulajdonosi viszonyokat változatlanul kívánják fenntartani. Mivel a megosztási eljárás nem kötelező, illetve az bármikor megindítható, így az érintettek dönthetnek úgy is, hogy nem indítják meg azt, ennek eredményeképpen nem következik be változás a tulajdonosi helyzetükben.



### Utak kialakítása

Előírás, hogy a megosztás eredményeképpen létrejövő új ingatlanok megközelítéséről is rendelkeznie kell a tulajdonostársaknak az egyezségben. Főszabály szerint az ingatlanok megközelítését önálló utak kialakításával kell megoldani. A megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanok megközelítésére szolgáló út kialakításáról a tulajdonostársak az egyezségben rendelkezhetnek. Ebben az esetben rendelkezni kell az út tulajdonjogáról is.

Fontos előírás azonban, hogy a megközelítést szolgáló új út csak úgy alakítható ki, hogy az a megosztás során kialakítandó földrészletek mező- és erdőgazdasági használatát a lehető legkisebb mértékben korlátozza.

Amennyiben belterületi megosztásról van szó, további előírás, hogy olyan utat kell kialakítani, ami összhangban van a településrendezési eszközökkel.

Valamennyi esetben ügyelni kell arra, hogy a kialakított utak közúti csatlakozása akár másik szomszédos úttal, vagy átjárási szolgalmi jog biztosításával megoldott legyen.

### Jogok és tények átjegyzése

Előfordulnak olyan esetek, hogy a megosztási kérelemmel érintett földrészlet tulajdoni lapján helyhez kötött jog vagy tény áll fenn (pl.: szolgalmi jogok). Az egyezség keretein belül gondoskodni kell ezen jogok és tények visszajegyzéséről is, azaz, hogy ezek a megosztással kialakítandó új ingatlanok melyikére kerüljenek visszajegyzésre.

Ennek teljesítéséhez a tulajdonostársak adatszolgáltatás keretében kell kérni a földhivaltól 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. Ezen átjegyzési kötelezettség alól kivételt jelent azon jog, vagy tény, mely igazolt módon megszűnt.

Amennyiben a földhivatalnál nem állnak rendelkezésre a feljegyzéssel kapcsolatos adatok, úgy azokat a tulajdonos a jog illetve tény jogosultjától, illetve az érintett hatóságtól köteles beszerezni.

A jogok és tények tervezett átjegyzését fel kell tüntetni a térképvázlaton és a területkimutatáson, és azt jóváhagyás céljából meg kell küldeni valamennyi bejegyzett jog vagy tény jogosult tulajdoni lap szerinti címére.

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 meg kell küldeni az érintett hatóság számára.

A jogosult, illetve a 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.

Ha a jogosult a határidőt elmulasztja, illetve nem teljesíti az adatszolgáltatási kötelezettségét, akkor azt úgy kell tekinteni, hogy a hozzájárulását megadta.

Ha a földrészlet egészére, vagy annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére vonatkozó jogbejegyzés vagy tényfeljegyzés található, erről az osztóprogrammal külön térképvázlatot és területkimutatást kell készíteni, ami a jogok és tények változásának továbbjegyzését biztosítja.

A fenti jogok és tények mellett szintén rendelkezni kell a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek meghatározásáról. Ezen vagyontárgyak (pl. ültetvény, felépítmény agrotechnikai létesítmény (pl. öntözőrendszer) értékét nettó pótlási költség alapú értékbecsléssel kell megállapítani. Ezen becslési eljárás lényege, hogy az adott vagyontárgy újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást – pl. felépítmény esetén –, vagy adott esetben épp az idő múlása miatti értéknövekményt (pl. ültetvény).

A megállapodásnak az egyezségben részt vevő tulajdonostársak következő adatait kell tartalmaznia:

- természetes személyazonosító adatokat,
- lakcímet
- személyi azonosítót,
- a statisztikai számjellel rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát,
- jogi személyiséggel rendelkező vallási közösség, illetve belső egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát.

Azon tulajdonostársak tekintetében, akik az egyezségben nem vettek részt, akik értesítése nem volt lehetséges, illetve akik értesítését vélelmezni kell, az egyezségi okirat csak a tulajdoni lapon szereplő adataikat tartalmazza.



### Az egyezség ellenjegyzése

Az egyezségi megállapodást és a térképvázlatot elegendő a megállapodásban részes tulajdonostársaknak, illetve képviselőjüknek aláírni.

Amennyiben az egyeztetési folyamatban

- bekebelezés,
- tulajdonátruházás,
- tulajdoncsere,
- osztatlan közös tulajdon fenntartása,
- jogok és tények átjegyzése, vagy
- az ingatlanon lévő felépítmények, illetve földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonjoga vagy használata

tárgyában is történt megegyezés, akkor az ebben érintetteknek mindenképp alá kell írniuk az egyezséget.

Fontos kiemelni, hogy bár az egyezség a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többsége esetén érvényes, **az egyezség az összes tulajdonostársra, így az azzal egyet nem értő tulajdonostársakra, valamint azokra is kiterjed, akik az egyezség kialakításában aktívan nem vettek részt.**

Az egyezségi megállapodást végül ügyvéddel vagy közjegyzővel ellen kell jegyeztetni.

### 2.1.9 Az egyezség semmissége

Ahogy az az egyezség tartalmának ismertetéséből is jól látható, a törvény szigorú feltételeket támaszt az egyezség tartalmi elemei kapcsán. Az egyezség a következő esetekben minősül semmisnek:

- nem történt meg teljeskörűen a tulajdonostársak értesítése,
- az egyezséghez nem került csatolásra az osztóprogram által készített térképvázlat és területkimutatás,
- nem felel meg a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatoknak,
- nem rendelkezik a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogok és tények átjegyzéséről, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak sorsáról,
- a kialakítandó új ingatlanok nem felelnek meg a Fokftv. által meghatározott területi minimumnak,
- nem tartalmaz rendelkezéseket a létrejövő új ingatlanok megközelítésére szolgáló kialakított út tulajdonjogára vonatkozóan.
- nem a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségének döntésén alapul,

- az közös tulajdonban álló ingatlan kialakítására irányul és az egyezség nem tartalmazza az abban érintett tulajdonostársak kifejezett beleegyezését,
  - a kialakítandó új ingatlanok a rendeltetésszerű mező- és erdőgazdasági művelésre nem alkalmasnak,
  - valamely tulajdonostárs az egyezség eredményeképpen a megosztás alapjául szolgáló ingatlanban fennálló tulajdoni hányada alapján a földnek aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelme szerint számított értékűnél kisebb értékű ingatlanhoz jutna, és az egyezség nem tartalmazza az érintett tulajdonostárs kifejezett beleegyezését,
  - az egyezség nincs összhangban a Fokftv. bekebelezésre vonatkozó előírásaival.
- Ilyen esetekben az egyezségben szereplő megállapodás nem érvényesíthető.

### 2.1.10 A változás bejegyzése

A megosztást a földhivatal a folyamatban lévő megosztás ténye feljegyzésének rangsorában vezeti át.

A bejegyzés alapjául szolgáló okirat az ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott egyezségi megállapodás az annak mellékletét képező térképvázlattal és területkimutatással, valamint ezek és a változási állomány korábban beküldött elektronikus változatával, melyek záradékolás nélkül kerülnek benyújtásra az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez. A bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell továbbá a digitális műszaki dokumentációt, a tulajdonostársak értesítésének megtörténtéről, annak mellőzése feltételeinek fennállásáról, és az értesítés meghíúsulásáról szóló igazolást. Ha további hatósági jóváhagyás szükséges a bejegyzéshez, és a hatóság a jóváhagyását nem a tulajdonostársak által aláírt térképvázlaton és területkimutatáson adja meg, akkor azon dokumentációt is csatolni kell az eredeti térképvázlattal és területkimutatással. Amennyiben bekebelezésre került sor, úgy a kérelemnek tartalmaznia kell az ellenérték megfizetésének, illetve bírói letétbe helyezésének igazolását. Erdőnek minősülő terület esetében a földhivatal részére benyújtandó dokumentáció részeként a felmerülő erdőrészlet-megosztások átvezetéséhez szükséges munkarészeket is be kell nyújtani.

Az egyezségi megállapodást és a térképvázlatot elegendő a megállapodásban részes tulajdonostársaknak aláírni, annak hatálya kiterjed valamennyi tulajdonostársra. A földhivatal megvizsgálja, hogy a benyújtott egyezségi okirat és műszaki dokumentáció megfelel-e a jogszabályi előírásoknak, a papíron és digitálisan benyújtott dokumentáció tartalmában nincs-e ellentmondás, illetve hogy a változás beilleszthető-e az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisba.

Az eljárás során a hatóság vizsgálata a következőkre terjed ki:

- a kérelmező, és az adatokat digitálisan beküldő személy azonossága,
- hogy a megosztási dokumentáció az osztóprogrammal került-e elkészítésre és beküldésre, valamint hogy a megosztás a földhivatal által rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatás alapján került-e végrehajtásra,
- az ügyazonosító érvényességét,
- a térképvázlat és területkimutatás megfelelőségét (alakilag és tartalmilag egyaránt), azt, hogy a területkimutatás változás előtti oldala egyezőséget mutat-e az ingatlan-nyilvántartásban szereplő állapottal,
- hogy a térképvázlat és a területkimutatás tartalmazza-e a földrészlet tulajdoni lapján nyilvántartott minden jog és tény változását,
- hogy a változást követően minden önálló földrészlet megközelíthető-e útról, vagy átjárási szolgálat eredményeképpen,
- hogy a változáshoz kapcsolódóan minden szolgalmi jog és tény azonosítható-e, és az be-, illetve visszajegyezhető,
- a térképvázlat és a területkimutatás összhangját,
- a területszámítás, az aranykorona értékben kifejezett kataszteri tiszta jövedelem és a helyrajzi szám azonosító helyességét,
- a térképvázlat digitális adatállománya és a kinyomtatott térképvázlat egyezőségét, készítésük dátumának egyezőségét,
- a digitális állományok helyességét.

Amennyiben a fentiekben felsorolt szempontok bármelyikének nem felel meg a megosztási dokumentáció, úgy a földhivatal a bejegyzési kérelmet hiánypótlás nélkül elutasítja. A földhivatal a bejegyzési kérelmet visszautasíthatja, illetve az eljárást megszüntetheti, ezen kívül lehetősége van a bejegyzési kérelem elutasítására és a folyamatban lévő megosztás tényének törlésére a következő esetekben:

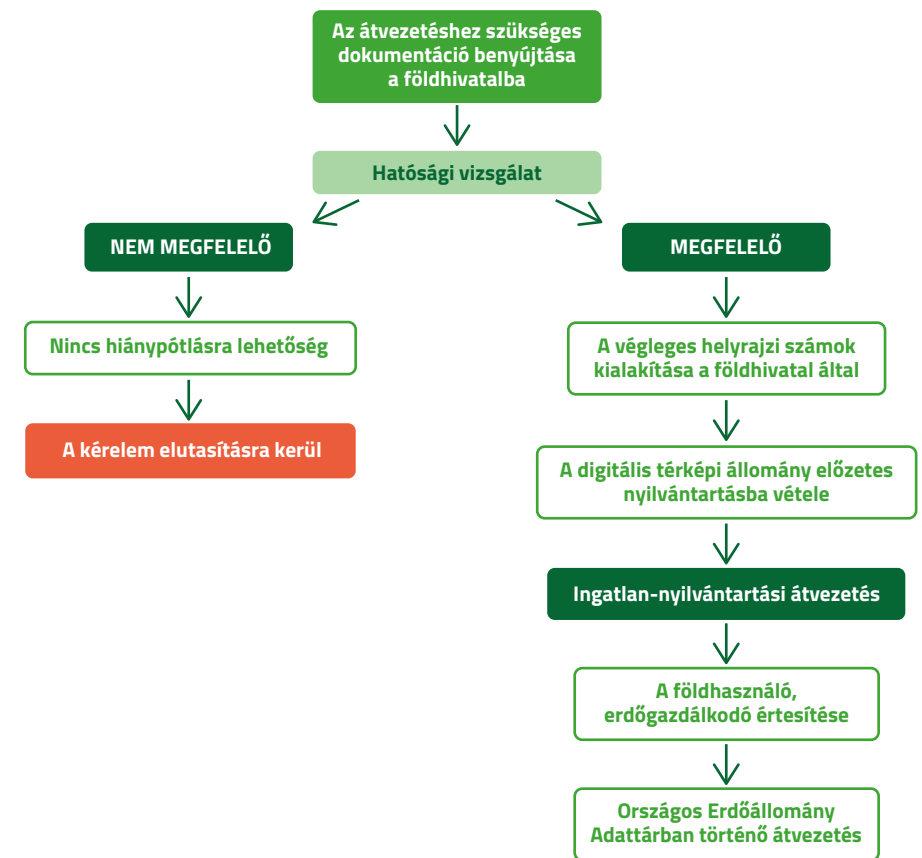
- semmisség,
- ha megállapítja, hogy a megosztási dokumentáció átvezetésre alkalmatlan, tartalmában ellentmondásos, vagy pótolhatatlan hiányossága van,
- ha a megosztási dokumentáció digitális állománya nem kerültek megküldésre a földhivatalhoz,
- ha az osztóprogram által létrehozott térképvázlat és területkimutatás nincs összhangban az egyezségi okirat tartalmával,
- ha a beadványnak pótolhatatlan hiányossága van és a hiánypótlást a kérelmező a földhivatal által megadott határidőig nem teljesíti.

Amennyiben a megosztási dokumentáció és az egyezségi okirat megfelel a jogszabályi előírásoknak, a földhivatal elvégzi a végleges helyrajzi számozást, melyet követően rögzíti a változást az ingatlan-nyilvántartásban. A földhivatal a változást a földhasználati nyil-

vántartásban is hivatalból átvezeti, ha a megosztásra kerülő földrészlet teljes területének ugyanaz a földhasználója, vagy a megosztás az alrészlet-határok mentén történt és az alrészlet teljes területének ugyanaz a bejegyzett földhasználója.

Mivel az új ingatlanok határvonalainak hatósági vizsgálatára nem kerül sor, 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 kerül.

Fontos felhívni a figyelmet, hogy az eljárásnak nem része az újonnan kialakított ingatlanok természetbeni kitűzése, ezt az eljárás lezárását követően a tulajdonosok saját költségükön, földmérő megbízásával tehetik meg.



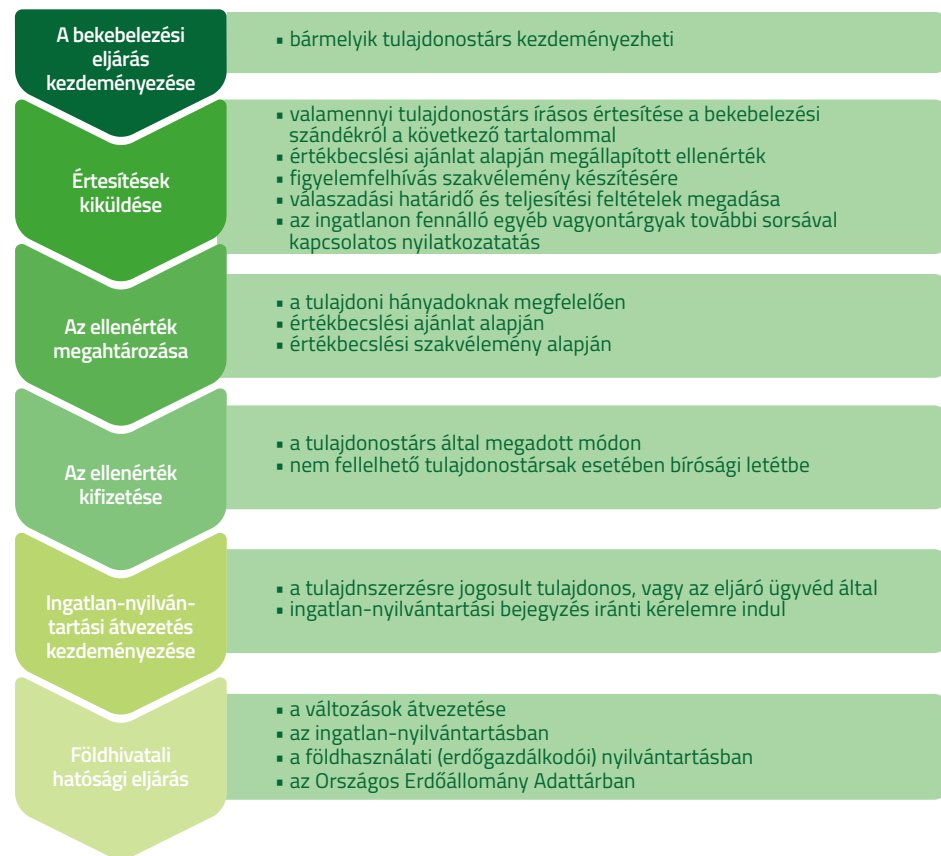
5. ábra: A változás bejegyzése

## 2.2 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján

### 2.2.1 Ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vételére vonatkozó szabályok

Ha az előző fejezetben ismertetett módon a megosztással nem alakítható ki legalább két, a területi minimumnak megfelelő ingatlan, a megosztási eljárás eleve nem jöhet szóba. Ilyen esetekben az osztatlan közös tulajdont kizárólag úgy lehet megszüntetni, ha az ingatlan teljes egészében egy tulajdonos tulajdonába kerül. Ezzel biztosítható a művelésre alkalmas nagyságú egybefüggő területek létrehozása.

Az ingatlan bármely tulajdonosa kezdeményezheti a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadának bekebelezését.



6. ábra: Egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételi eljárás

A tulajdonba vételt kezdeményező tulajdonostársnak az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező valamennyi további tulajdonostársat írásban kell tájékoztatnia a bekebelezési szándékáról. Az értesítés tartalmi elemeit a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet határozza meg.

Aszerint annak tartalmaznia kell

- a kezdeményező tulajdonostárs nyilatkozatát,
- a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére jogosult,
- az értékbecslési ajánlat szerinti értéket a földrészlet egésze vonatkozásában, továbbá a kezdeményező tulajdonostárs által ajánlott ellenértéknek a földrészlet egészére számított összegét,
- a figyelemfelhívást arra, hogy amennyiben az értesített tulajdonostárs a részére ajánlott ellenértékkel nem ért egyet, úgy értékbecslési szakvéleményt készíttethet,
- figyelemfelhívást, hogy az értesített tulajdonostárs 30 napon belül adja meg a kezdeményező tulajdonostárs számára az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit,
- ha az ingatlanon az értesített tulajdonostárs tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, az értesített tulajdonostársnak nyilatkoznia kell annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében,
- arra vonatkozó figyelemfelhívást, hogy az értesített tulajdonostárs 30 napon belül nyilatkozhat az ingatlant érintő bekebelezési szándékáról az ellenérték megjelölésével, ha a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Fokfttv. alapján jogosult,
- figyelemfelhívást arra, hogy ha az ingatlan művelési ágait és minőségi osztályait figyelembe véve a leggyengébb minőségű területen elérné a Fokfttv.-ben meghatározott területi minimumot, akkor teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhat arról, hogy nem ért egyet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételével,
- a kezdeményező tulajdonostárs nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy ha a földrészlet a legmagasabb ellenértéket fizető tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, és a földrészleten a tulajdonában álló és a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, nyilatkozik annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében, továbbá megjelöli az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit,
- valamint a kezdeményező tulajdonostárs nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy ha a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, az eljárás kezdeményezésére vonatkozó valamennyi okiratot – különösen a többi tulajdonostárs igazolt értesítését és a többi tulajdonostárs által adott visszajelzést, valamint ha készült ilyen, akkor az értékbecslési szakvéleményt – a földrészletet ténylegesen bekebelezni jogosult tulajdonostárs, illetve az ellenajánlatot tevő tulajdonostárs részére átadja.

A bekebelezési szándékról értesített tulajdonostárs, vagy tulajdonostársak 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhatnak arról, hogy nem értenek egyet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételével, ha a tulajdoni hányadának megfelelő területük külön, vagy együttesen (ebben az esetben a tulajdonostársaknak arról is nyilatkozniuk kell, hogy az ingatlan megosztása esetén egymással közös tulajdonban kívánnak maradni) az ingatlan művelési ágait és minőségi osztályait figyelembe véve a leggyengébb minőségű területen elérné a Foktftv.-ben meghatározott területi minimumot. Ilyen esetekben, az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételére nincs lehetőség.

Az értesített tulajdonostárs 30 napon belül nyilatkozhat arról, hogy az értesítésben foglalt ellenértéket elfogadja, vagy igazolni kell, hogy értékbecslési szakvélemény készítését kérte. Ezt a nyilatkozatot teljes bizonyító erejű magánokiratban kell megtennie.<sup>2</sup>

A nyilatkozatban meg kell jelölni az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit, valamint, ha az ingatlanon a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, akkor azt is, hogy annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata hogyan alakuljon.

Ha az értesített tulajdonostárs kívánja tulajdonba venni az ingatlant, akkor 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatban jelezheti az ingatlanra vonatkozó bekebelezési szándékát, amely nyilatkozatban meg kell jelölnie az általa ajánlott ellenértéknek a földrészlet egészére számított összegét (a továbbiakban: ellenajánlat), amelynek legalább 10%-kal meg kell haladnia a kezdeményező tulajdonostárs által megjelölt ellenérték összegét, továbbá nyilatkoznia kell arról, hogy a fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Foktftv. alapján jogosult.

Ha a kezdeményező tulajdonostárs fenntartja az ingatlant érintő bekebelezési szándékát, úgy ezt az ellenajánlatot tevő tulajdonostárs nyilatkozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban tett nyilatkozatban jelezheti. A kezdeményező tulajdonostársnak nyilatkozatában meg kell jelölnie az általa ajánlott újabb ellenértéknek a teljes ingatlanra számított összegét, amelynek legalább az ellenérték összegének 10%-ával meg kell haladnia a legmagasabb érvényes ellenajánlat összegét.

A licitálás addig tart, amíg nem érkezik több ellenajánlat. Nem tehet ellenajánlatot az a tulajdonostárs, aki a korábbi felhívásra ellenajánlatot nem tett.

<sup>2</sup> Ennek szabályait a polgári perrendtartásról szóló törvény tartalmazza. Teljes bizonyító erejű magánokirat például az, amit a kiállító saját kezűleg írt és aláírt, a két tanú által igazolt okirat vagy közjegyző által hitelesített okirat.

Ha a kezdeményező tulajdonostárs nem kíván újabb ajánlatot tenni, akkor az ellenajánlatot tevő tulajdonostárs nyilatkozatának kézhezvételét követő 15 napon belül köteles az eljárás kezdeményezésére vonatkozó valamennyi okiratot - különösen a többi tulajdonostárs igazolt értesítését és a többi tulajdonostárs által adott visszajelzést, valamint ha készült ilyen, akkor az értékbecslési szakvéleményt - a földrészletet ténylegesen bekebelezni jogosult, érvényes ellenajánlatot tevő tulajdonostárs részére átadni, valamint megjelölni az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit. Ha a földrészleten a tulajdonában álló és a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található, a kezdeményező tulajdonostársnak egyidejűleg nyilatkoznia kell annak tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében is.

Ha a kezdeményező tulajdonostárs nem kíván újabb ajánlatot tenni, és több értesített tulajdonostárs is tett érvényes ellenajánlatot, akkor az előző bekezdés szerinti okiratokat és nyilatkozatokat a legmagasabb összegű érvényes ellenajánlatot tevő tulajdonostárs - azonos összegű ellenajánlatok esetén a korábban érkezett érvényes ellenajánlatot tett tulajdonostárs, több azonos napon érkezett ellenajánlat esetén a kezdeményező tulajdonostárs által választott tulajdonostárs - részére kell megküldeni, aki a kézhezvételét követő 15 napon belül köteles értesíteni a többi érvényes ellenajánlatot tett tulajdonostársat a legmagasabb érvényes ajánlat összegéről.

A szabályok alapján megváltott **tulajdoni hányadok ellenértékét a felek szabadon határozhatják meg, amihez kiindulási támpontot ad az értékbecslési ajánlat mint minimum ár.** Amennyiben a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet az értékbecslési ajánlatban foglalt összeggel, vagy a többi tulajdonostárs nem ért egyet a bekebelező tulajdonostárs által az értékbecslési ajánlat figyelembevételével ajánlott 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 a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget.

Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie.

Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint a bekebelező tulajdonostárs által ajánlott összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie.

**Ha több új értékbecslési szakvélemény készült, azt kell figyelembe venni, amelyben a legmagasabb összeg szerepel.**

Az ellenérték megfizetését - annak összegétől függetlenül - bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni a bizonytalan személyű tulajdonostárs, a tulajdonostárs ismeretlen örököse, a Fokfttv. alapján értesítettnek tekintendő tulajdonostárs, továbbá azon tulajdonostárs részére, aki a teljesítéshez szükséges adatokat nem bocsátja a bekebelező tulajdonostárs rendelkezésére.

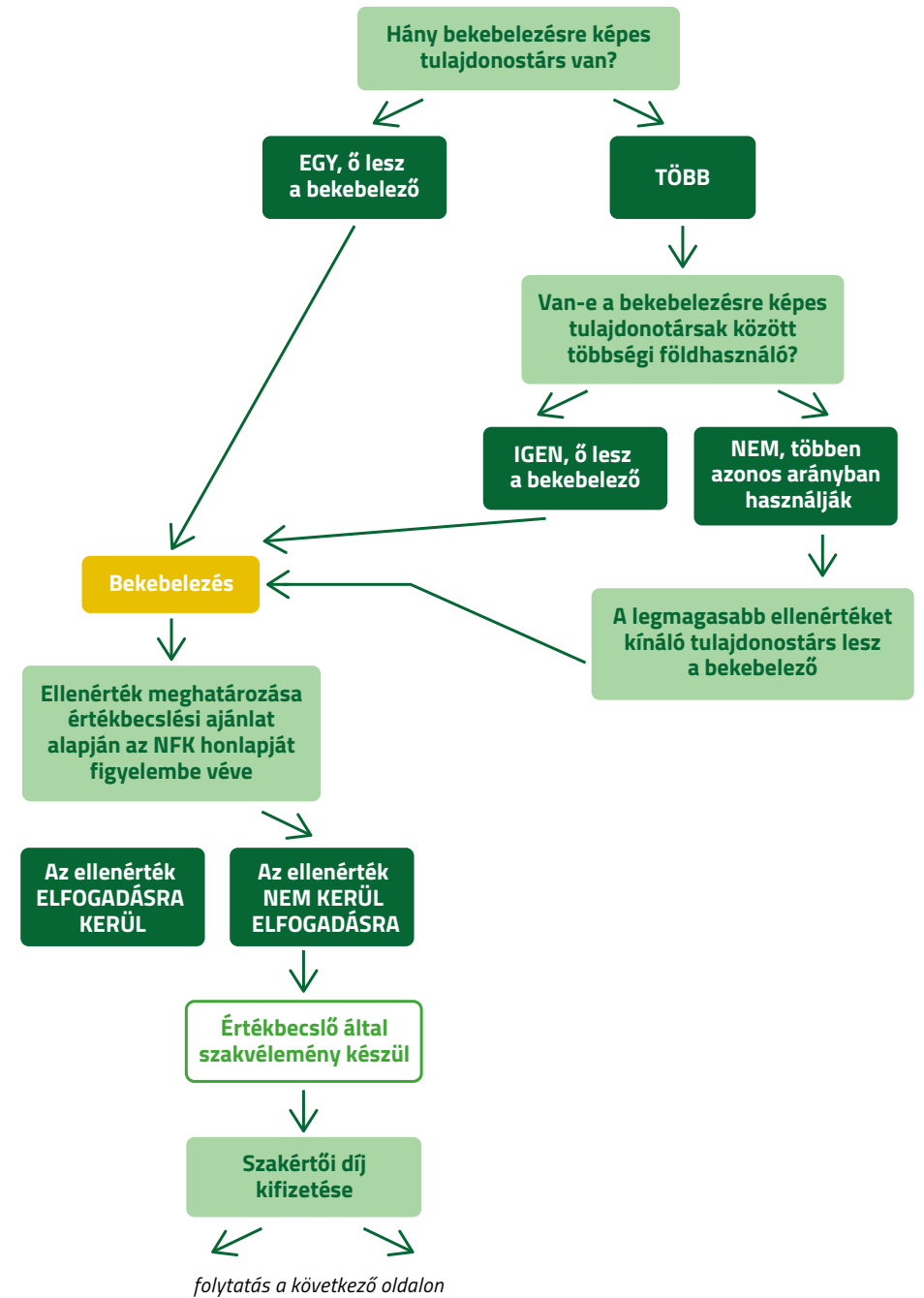
Amennyiben a bekebelezéssel érintett földrészletben az állam is rendelkezik tulajdoni hányaddal, a Nemzeti Földügyi Központ köteles nyilatkozni arról, ha a földrészleten sírhely található. Ebben az esetben ugyanis kizárólag az állam jogosult a bekebelezésre.

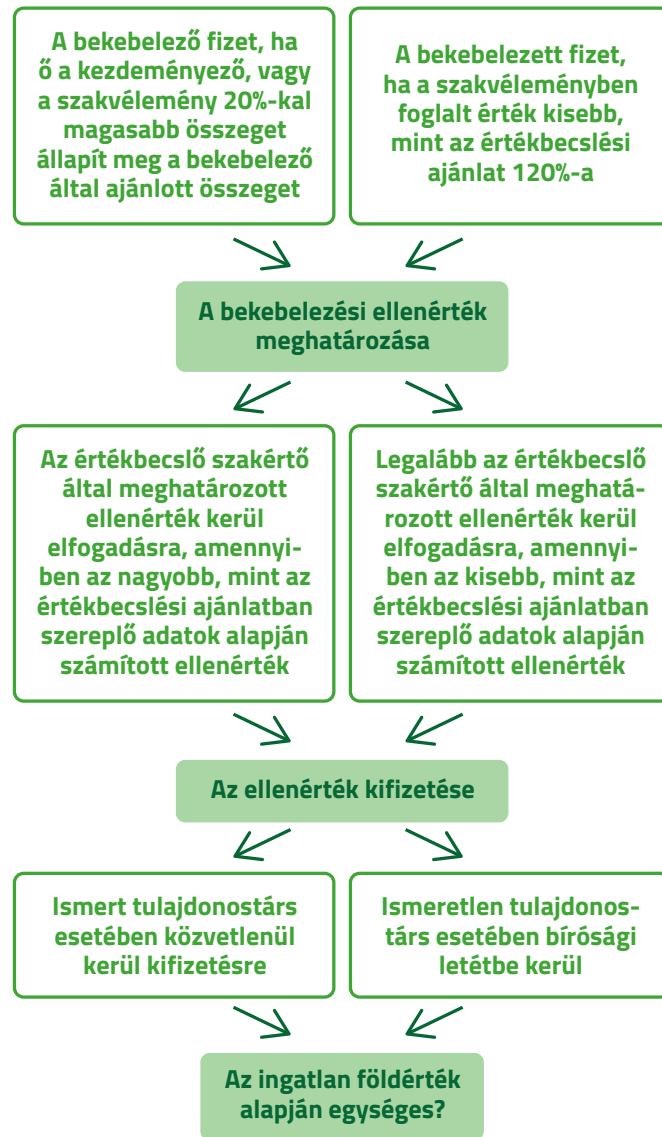
A bekebelezésről értesíteni kell a földrészletre bejegyzett egyéb jogok és tények jogosultjait, amennyiben pedig a tulajdonjog átruházásához a jogosult, vagy valamely hatóság hozzájárulása szükséges, úgy azt a tulajdonszerzést megelőzően az elidegenítési tilalom kivételével be kell szerezni.

A szabályozás alapján a bekebelezési folyamat eredménye minden esetben ugyanaz, bárki is kezdeményezi azt. A kezdeményezés tehát az egyeztetés eredményét illetően ebben az esetben legfeljebb időbeli előnyt jelent, azaz hamarabb történhet meg a bejegyzés.

A tulajdonostársak akadályozhatják, illetve bizonytalanná tehetik az egyeztetési folyamatot, valamint jelentős többletköltségeket okozhatnak maguknak és egymásnak azzal, ha közel egy időben többen is kezdeményezik azt.

Fontos kiemelni, hogy a bekebelezés nem szünteti meg a földrészleten a bekebelezéskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot.



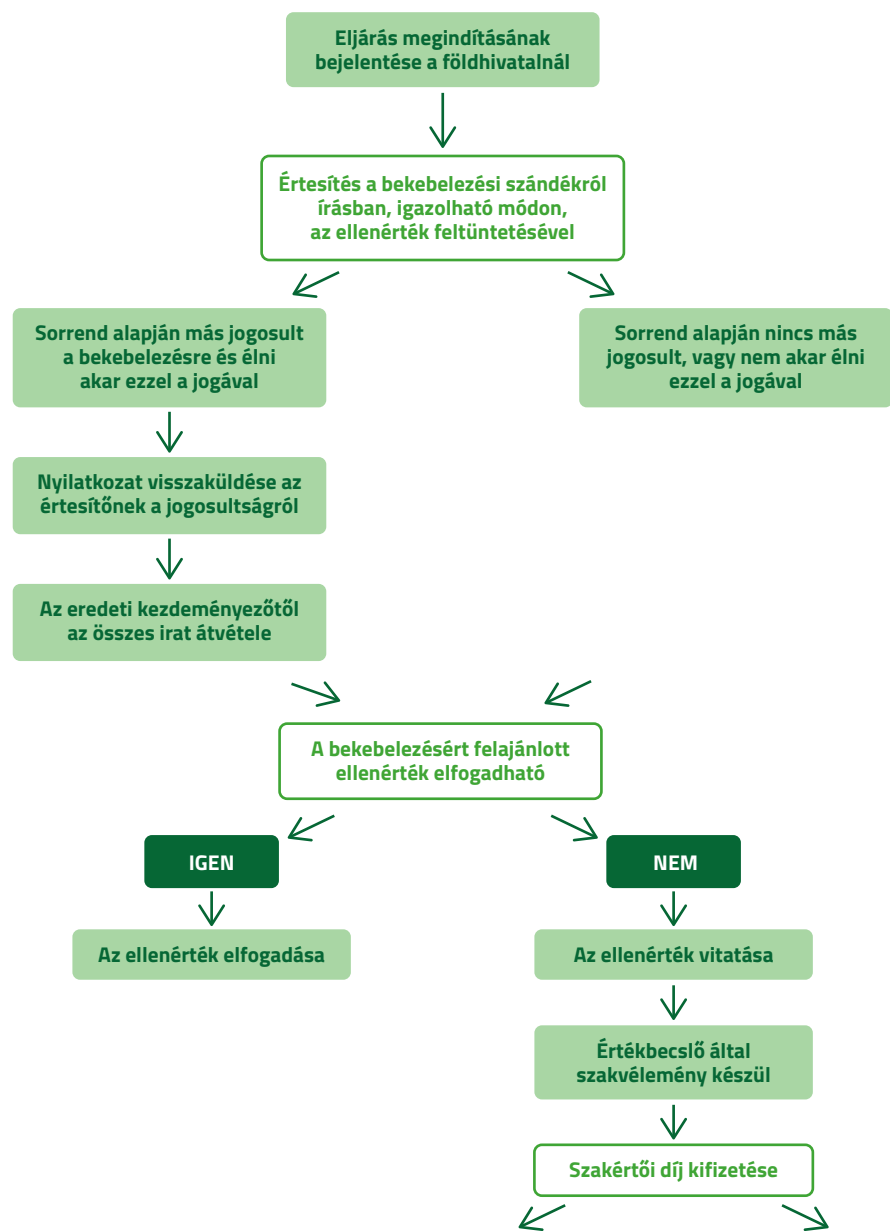


7. ábra: A bekebelezés folyamata

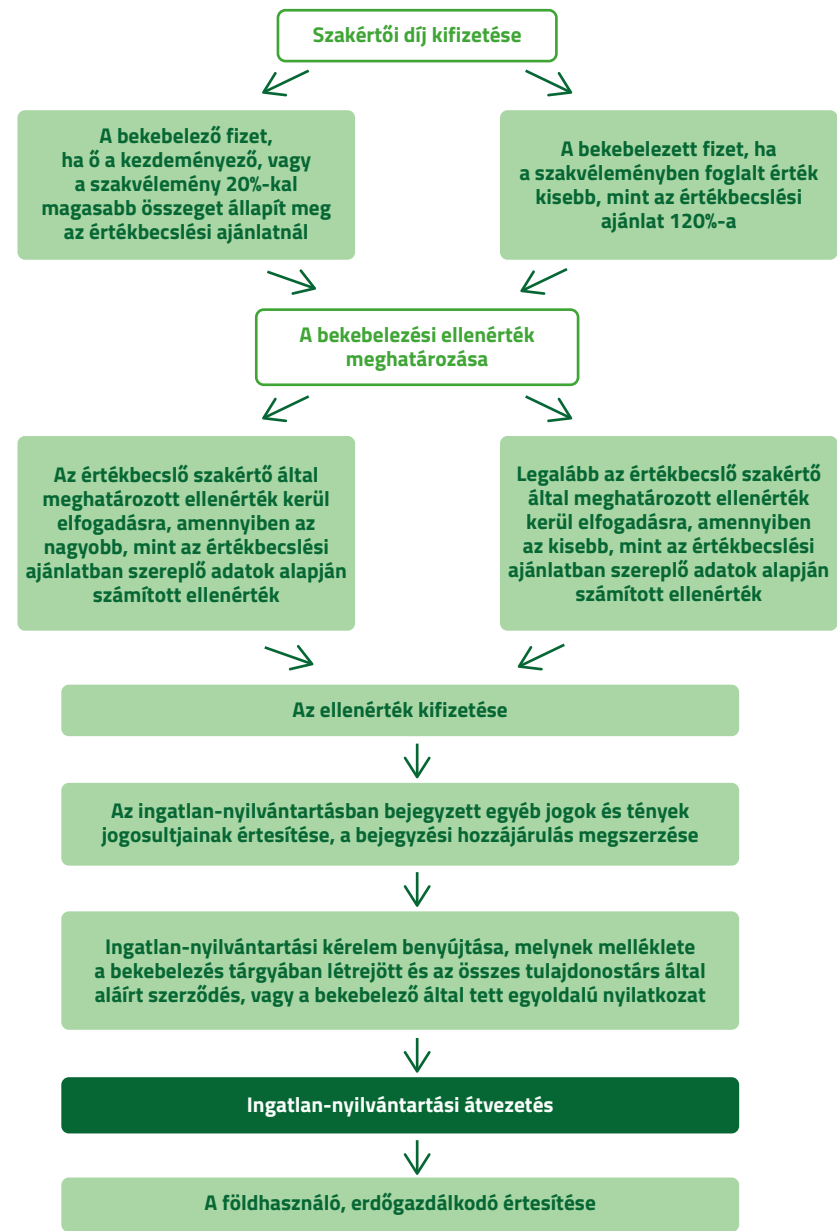
### 2.2.2 Változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése

A változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését a tulajdonszerzésre jogosult kezdeményezheti. A bekebelezés alapján történő tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartásban átvezetéséhez az összes tulajdonostárs által aláírt szerződés, vagy ennek hiányában a bekebelező tulajdonostárs által tett egyoldalú nyilatkozat szükséges.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés iránti kérelem benyújtására a megosztási eljárás szabályait kell alkalmazni, azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges térképábrázlat és terület-kimutatás is.

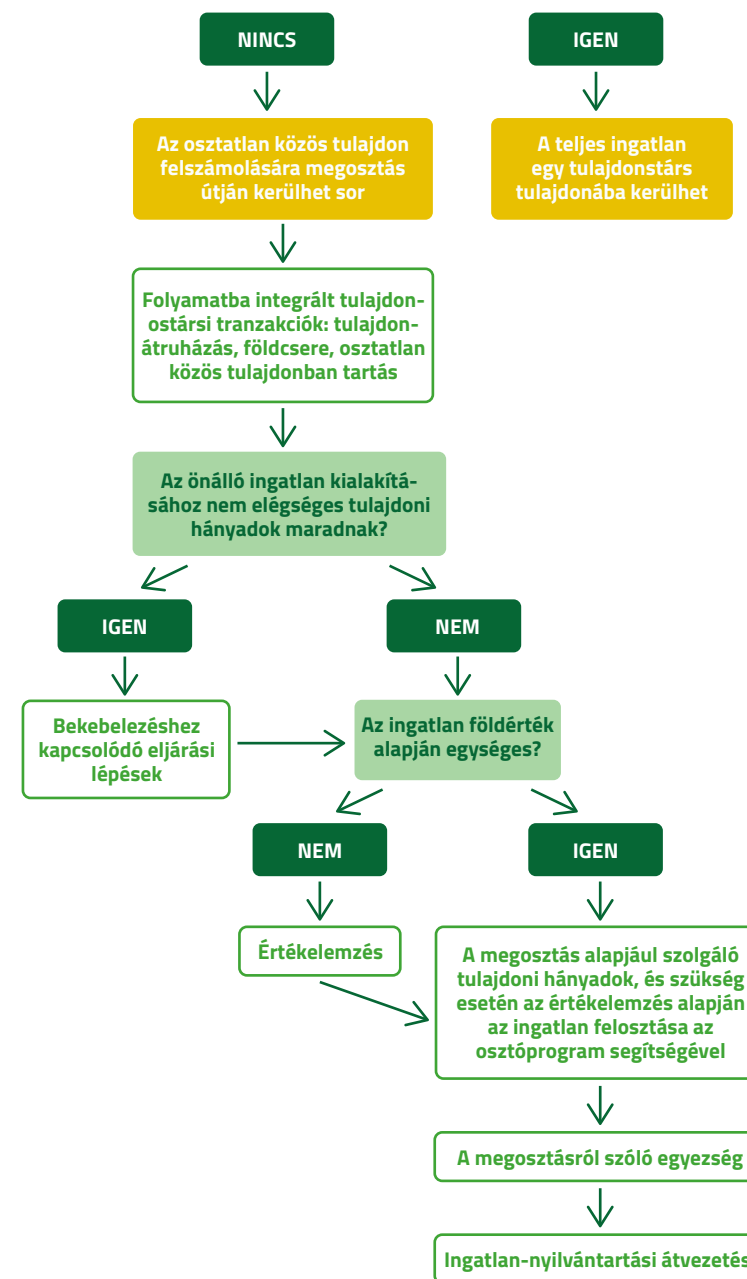
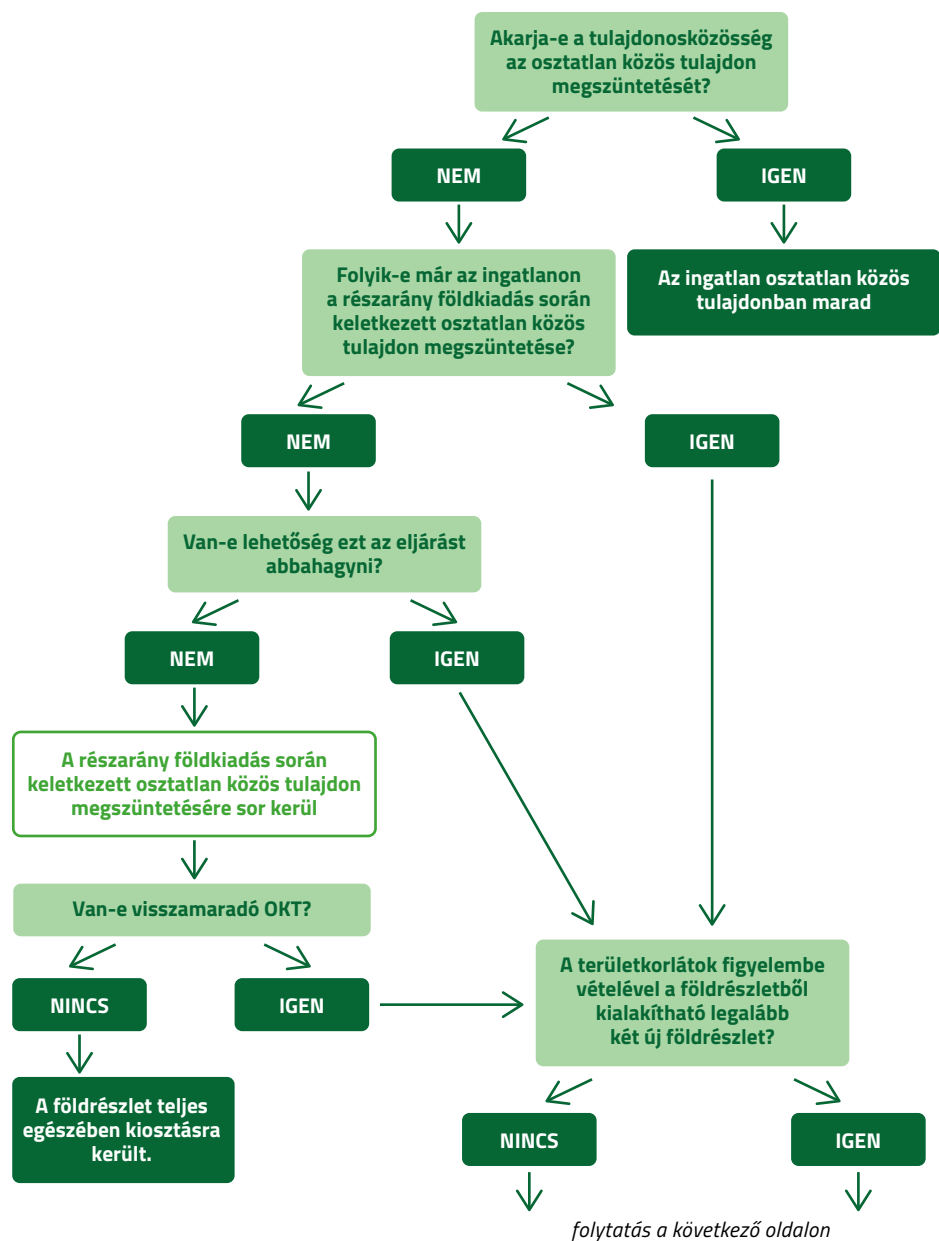


folytatás a következő oldalon



8. ábra: Eljárás egyetlen tulajdonostárs tulajdonba vétele útján

## 2.3 Osztatlan közös tulajdon megszüntetésének folyamatábrája

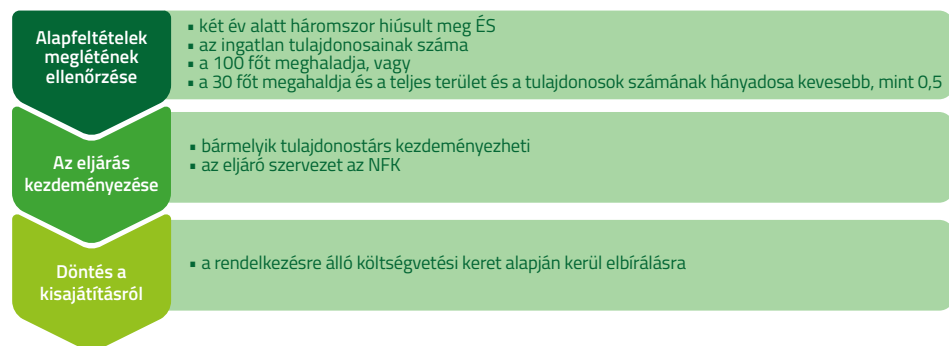


9. ábra: Osztatlan közös tulajdon megszüntetésének folyamatábrája



### 2.4 Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése kisajátítás útján

Vannak olyan ingatlanok, amelyek esetében – a tulajdonosok nagy számára tekintettel – az egyszerű többség kialakítása sem kivitelezhető, ezen ingatlanok esetében a szabályozás lehetőség ad az osztatlan közös tulajdon állami beavatkozással, kisajátítással megszüntetésére.



10. ábra: Kisajátítási eljárás

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése kisajátítás útján az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén lehetséges:

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

A közös tulajdon megszüntetésének ezen módját bármely tulajdonostárs kezdeményezheti a Nemzeti Földügyi Központnál, amennyiben az osztatlan közös tulajdon kisajátítással történő megszüntetésének feltételei fennállnak.

Az NFK mindig az adott költségvetési évben a földvásárlásra rendelkezésre álló költségvetési keret alapján dönt a kisajátítási eljárás megindításáról.





### 3. Osztatlan közös tulajdon megszüntetésének hatása a földhasználatra

---

**Sem a megosztási eljárás, sem a bekebelezés nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földeken fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot, de mivel a szerződés tartalmában a megosztás miatt módosulás következik be, az „új” tulajdonosokként szerződő feleknek gondoskodniuk kell a földhasználati szerződés módosításáról és az alapján a változásoknak a földhasználati, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejelentéséről.**

A bejelentést az új tulajdonosoknak mint használatba adónak kell megtenniük az ingatlanügyi hatóságok (kormányhivatalok) irányába. Ha a használati szerződések módosítására a megosztástól számított három hónapon belül nem kerül sor, a felek bírósághoz fordulhatnak a szerződés módosítása érdekében. Ugyanakkor, ha a megosztásra kerülő földrészletet teljes egészében egy személy, vagy jogi személy használja, úgy a földhasználati nyilvántartás adatait a földhivatal hivatalból frissíti. Ez persze nem jelenti azt, hogy a szerződésben álló feleknek semmilyen kötelezettségük nincs, hiszen a földhasználati szerződések tartalmi elemeit célszerű közösen módosítani, a további, távolabbi terveket egymással egyeztetni.

Az új erdőingatlan tulajdonosa(i) megbízási szerződésen alapuló erdőgazdálkodás esetén ugyanakkor az eljárást követően 60 napos felmondási idővel egyoldalúan kezdeményezheti(k) az erdőgazdálkodás alapjául szolgáló szerződés rendes felmondással megszüntetését.



## 4. A tulajdonszerzés közös szabályai

### 4.1 Különleges szabályok a tulajdonszerzés tekintetében

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 földtulajdonszerzések mentesüljenek bizonyos, a hatályos földforgalmi szabályozásban szereplő feltételek és korlátozások alól.

Alapesetben 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, az osztatlan közös tulajdonnak a Foktftv. szerinti megszüntetése keretében történő tulajdonszerzés esetében nincs szükség a földműves minőségre. Mentesülnek továbbá a tulajdonszerzések a földszerzési maximum illetve a birtokmaximum szabályai alól. Ezen ügyleteket hatósági jóváhagyási eljárás keretein belül sem kell vizsgálni. A tulajdont szerzők mentesülnek továbbá az 5 éves más célú hasznosítási tilalom és a saját használatra vonatkozó kötelezettség alól. További könnyítés, hogy a tulajdont szerzőnek – a Földforgalmi törvényben előírtakkal szemben – nem kell nyilatkoznia a földhasználattal kapcsolatosan esetlegesen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásáról, illetve a szerzési korlátozások megkezdésével kötött ügyletekről. Ennek érdekében, hogy a tulajdonszerzés könnyebb legyen a pályakezdő gazdálkodók számára is, rájuk nem vonatkozik a Földforgalmi törvényben foglalt előírás, miszerint a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó lakosként életvitelszerűen él, valamint mező-, erdőgazdasági, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.

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

A visszaélések elkerülése érdekében ugyanakkor a törvény előírja, hogy a tulajdoni hányadát meghaladó részre a tulajdonszerzési joga csak annak a tulajdonostársnak áll fenn, aki az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészrel, illetve tulajdonrészét örökölte vagy közeli hozzátartozójától szerezte úgy, hogy a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészrel, ezáltal a 3 éves tulajdonostársi időtartamba a jogelőd tulajdonlásának ideje is beleszámítható.

Abban az esetben, ha az ellenérték megfizetését bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni, annak összegét a letevő akkor követelheti vissza, ha a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemről az ingatlanügyi hatóság olyan tartalmú végleges döntést hozott, mely alapján a tulajdonjog bejegyzésére nem kerülhetett sor. Amennyiben az ingatlanügyi hatóság döntésével szemben benyújtott jogorvoslati kérelem következtében a hatóságot a bíróság új eljárásra utasítja, vagy a kérelmező ismételten kéri a tulajdonjogának bejegyzését ugyanazon ingatlanra vagy ingatlanokra, a kérelmező igazolni köteles, hogy az ellenérték továbbra is bírósági letétben van.

A bírósági letétbe helyezéssel kapcsolatban felmerült költségeket és illetéket a letevő viseli, az a letétbe helyezett összegből nem vonható le.

Ha a letétbe helyezett összegnek a letevő részére való visszafizetésének nincs helye, a bírósági kezelés (őrzés) megszüntetésére akkor kerül sor, ha a tulajdonjogot bejegyző határozat véglegessé válásától számított tizenöt éven belül a pénzt a jogosult nem veszi át. A letétként kezelt pénzt ezen határidő elteltét követően a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv részére kell átutalni, mely összeget az állam földvásárlásra használhat fel.

## 4.2. Kegyeleti joggal érintett földterület

A jogalkotó gondolt a kegyeleti jogok tiszteletben tartására is. Emiatt amennyiben az adott megosztásra kerülő földrészleten (akár jelölt, akár jelöletlen) sírhely található és az államnak tulajdoni hányada van a földrészletben, akkor az állam része a megosztással kialakításra kerülő ingatlanban a sírhellyel érintett területre essen. Ebben az esetben az állam vonatkozásában a területi minimumról szóló szabályokat nem kell alkalmazni, valamint az állam hányada másik tulajdonostárs által nem kebelezhető be.

Amennyiben mégis jogvita alakul ki a tulajdonostársak között, annak rendezésére a törvény a bírósági utat biztosítja.

## 4.3. Végrehajtással érintett földterület

Ha a Foktftv. alapján megszerzett tulajdonrész végrehajtási joggal terhelt és árverés kitűzésére (ideértve a sikertelen árverést követő megismételt árverést is) még nem került sor, a megszerzett tulajdonrész ellenértékét a végrehajtóhoz - több végrehajtási jog esetén az első ranghelyű végrehajtási jog jogosult végrehajtójához - kell teljesíteni.

Ha az ingatlan becsértéke nem került még megállapításra, a tulajdonrész ellenértékeként a Foktftv. végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban, vagy ha tulajdonostársak által készített értékbecslési szakvélemény készült, akkor az abban megállapított értéket kell figyelembe venni.

Ha a végrehajtó az így meghatározott értékkel nem ért egyet, akkor a Foktftv. vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásával igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet.

Ha az ingatlan becsértéke megállapításra került, a tulajdonrész ellenértékeként a becsértéket kell figyelembe venni.

A végrehajtó az ellenérték beérkezését követően az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint megteszi a szükséges intézkedéseket a tulajdonrész érintően a lefoglalás megszüntetése és a végrehajtási jognak a tulajdonváltás ingatlan-nyilván tartási átvezetésével egyidejűleg történő töröltetése iránt.





## 5. Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok rendezése

---

A birtokszerkezet rendezése érdekében égetővé vált az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok rendezése. Az adatok ismerete jelentős mértékben elősegíti az átlátható birtokszerkezet kialakítását és az osztatlan közös tulajdonban álló területek megosztását.

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 azonban súlyos következményekkel járhat. Sérülhet az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége; 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, továbbá az ingatlanok elbirtoklásának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése sem lehetséges ismeretlen tulajdonos esetén.

### 5.1 Adatredezés

Előzőek miatt a Foktftv. alapján lehetővé válik a föld esetében tulajdonosként bejegyzett azon személyek beazonosítása, akiknek az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai hiányosak.

Ennek keretében a földhivatal hivatalból feltárja az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szereplő beazonosítatlan személyeket a földek esetében.

**Beazonosítatlan 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 nem beazonosítható személyt;

**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.

A földhivatal a beazonosíthatlan személy adatainak kijavításánál összeveti a tulajdoni lapon szereplő adatokat a hivatalosan elérhető okiratok adataival, valamint a személyi-adat- és lakcímnnyilvántartásban szereplő adatokkal. Amennyiben ez eredménnyel zárul, úgy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő bejegyzés adatait a földhivatal kijavítja. Ez az adatkiigazítás.

Amennyiben a hivatali adategyeztetés nem vezet eredményre, úgy a földhivatal a saját honlapján, az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat – honlapján és hirdetőtábláján, továbbá a kormányzati portálon 90 nappal a hirdetőtáblán tesz közzé. A hirdetőtábláról értesítést küld az érintett ingatlan közigazgatási címére, illetve amennyiben róla rendelkezésre áll adat, a bejegyzett tulajdonos ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakcíme is. A hirdetőtáblának tartalmaznia kell az ingatlan helyrajzi számát és a tulajdonosként bejegyzett személy adatait, valamint az arra vonatkozó felhívást, hogy akinek tudomása van a tulajdonosként bejegyzett személy hiányzó adatairól, úgy azokat a hirdetőtábláról számított 90 napon belül jelentse be az földhivatalnál.

Amennyiben a hirdetőtáblát követően eredményes az adategyeztetés, a földhivatal hivatalból elvégzi az adatkiigazítást. Amennyiben azonban a hirdetőtáblát kibocsátása eredménytelenül zárul, a földhivatal azt állapítja meg, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy nem beazonosítható, ennek következtében pedig az ingatlan tulajdoni helyzete is rendezetlen. Utóbbi tény a tulajdoni lapra is feljegyzésre kerül.

Több tulajdonos esetén a bejegyzés során utalni kell arra a tulajdoni hányadra is, melynek tulajdonosa nem beazonosítható.

## 5.2 Adatredezés a vélhetően elhunyt személyek vonatkozásában

Számos olyan tulajdonos is szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, akiről vélelmezhető, hogy már elhunytak. A törvény ezért arról is rendelkezik, hogy a földhivatal évente egy alkalommal feltárja a földek esetében azon személyek körét is – az ingatlan jogi helyzetének rendezése céljából –, akik születési évétől számított 120 év az adatfeltárás megindulása-kor már eltelt. Amennyiben ezen személyek halálának időpontjára vonatkozóan nem áll rendelkezésre hiteles adat, az ingatlanügyi hatóság előző pontban ismertetettek szerint szintén hirdetőtáblát bocsát ki a hiányzó adatok tisztázása céljából, azzal a különbséggel, hogy annak a megküldése a bejegyzett jogosult személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban feltüntetett címére történik.

A jogosult a hirdetőtábláról számított 1 éven belül igazolhatja, hogy az ingatlan tulajdonjogot keletkeztető okirat szerint ő a tulajdonosa vagy a tulajdonjogának megállapítására irányuló eljárást megindította, és az folyamatban van. Ekkor az ingatlanügyi hatóság az adatfeltárást megszünteti.

Amennyiben azonban 1 éven belül nem érkezik jelzés vagy az eljárás nem vezetett eredményre, a földhivatal hivatalból megállapítja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személy nem beazonosítható, ezáltal az ingatlan tulajdoni helyzete rendezetlen.

Amennyiben a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzett személy haláláról tudomást szerez, úgy hivatalból értesíti a jegyzőt a hagyatéki vagy póthagyatéki eljárás megindítása céljából.

## 5.3 Nem beazonosítható személynek tulajdonában álló ingatlanok rendezése

Amennyiben az ingatlan tulajdoni helyzetét nem sikerül a fenti eljárások során rendezni, úgy a rendezetlenséget megállapító földhivatali döntés véglegessé válását követő 60. napon a nem beazonosítható személy tulajdonában álló ingatlan – a törvény erejénél fogva – az állam tulajdonába kerül. Fontos kiemelni, hogy az állam tulajdonszerzése az ingatlant terhelő, illetve az ingatlanra vonatkozó, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogokat nem érinti.

Az a személy, aki az ingatlan tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartáson kívül az állam tulajdonszerzését megelőzően megszerezte, pert indíthat az állammal szemben a tulajdonjog megállapítása iránt. Az állam tulajdonszerzését megelőző tulajdonos az állammal szemben kártalanításra jogosult. Az erre vonatkozó igényt az állam tulajdonszerzését követően lehet érvényesíteni akkor, ha tulajdonjoga megállapításra került, de annak helyreállítását nem kívánja, vagy az állammal szemben erre már nincs lehetősége. A kártalanítás összege az ingatlanra vonatkozó értékbecslés eredményeképpen megállapított összeg.



## 6. Osztatlan közös tulajdon megszűntetése öröklés esetén

2022. december 31. napja után elhunyt örökhagyók vonatkozásában, a kizárólagos tulajdonában álló ingatlanokra, valamint az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanban fennálló tulajdoni hányadukra kell alkalmazni, ha az(oka)t a törvényes öröklés szabályai szerinti több örökös közösen öröklő. A speciális öröklési szabályoknak a célja és indoka az, hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon.

A szabályozás tehát kizárólag a törvényes öröklésre vonatkozik és kettéválik aszerint, hogy a hagyaték tárgya az örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlan vagy már eleve egy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad.

### 6.1. Kizárólagos tulajdonú ingatlan öröklése

Ha az örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös közösen öröklőné, akkor a hagyatéki eljárás során az örökösök az ingatlan megosztásával is megakadályozhatják, hogy osztatlan közös tulajdon keletkezzen. A Fokfttv. 2. alcíme szerinti megosztáson túl még mit tehetnek az örökösök, hogy ne keletkezzen osztatlan közös tulajdonú föld?

Az örökösök választhatnak, hogy

- osztályos egyezséget kötnek,
- az ingatlant az öröklésben érdekelt más személyre (pl. hagyatéki hitelezőre) átruházzák úgy, hogy ezzel közös tulajdon nem keletkezik,
- az ingatlant egyben értékesítik, vagy
- az állam javára ingyenesen felajánlják.

## 6.2. Osztatlan közös tulajdonban lévő tulajdoni hányad öröklése

A termőföld öröklés másik esetköre, ha a hagyaték tárgya egy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad és a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös társan közösen örökölné ezt a tulajdoni illetőséget, ilyenkor az örökös társak a következő lehetőségek közül választhatnak, annak érdekében, hogy elkerüljék a tulajdoni hányad tovább bontását:

- osztályos egyezség útján a hagyatékban meglévő egyes vagyonelemekről úgy rendelkeznek, hogy a földnek minősülő ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egy örökös szerzi meg,
- az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az öröklésben érdekelt más személyre (pl. hagyatéki hitelezőre) átruházzák úgy, hogy ezzel a közös tulajdonból az örökösöt illető tulajdoni hányadot nem aprózzák tovább
- az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik,
- az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben ingyenesen felajánlják az állam javára.

Ha ezek közül egyikre sem kerül sor, akkor a tulajdoni hányadot a törvényes öröklés szabályai szerint megöröklik ugyan, de azt öt éven belül értékesíteniük kell vagy egyikük tulajdonába kell adni, vagy az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy az egész ingatlant érintően gondoskodni kell az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséről. Ha ennek nem tesznek eleget, akkor az örökléssel érintett tulajdoni hányadok esetében kényszerértékesítésre kerül sor.







## 7. Gyakori kérdések

1. Tulajdonosa vagyok 2/4-ed tulajdoni hányadban egy kivett tanya, szántóföldnek, már semmilyen épület nem áll rajta, az egész terület szántóként van művelve. Meg tudjuk-e osztani?  
**Nem, mert nem vonatkoznak a törvény szabályai a tanyaként nyilvántartott területekre.**
2. Tulajdonosa vagyok 2/4-ed tulajdoni hányadban egy kivett út, szántóföldnek. Meg tudjuk-e osztani?  
**Igen, a Földforgalmi törvény szerint földnek minősülő alrészleten kívül kivett út, csa-torna, árok alrészletet is tartalmazó földrészleteket meg lehet osztani.**
3. Másik tulajdonostárs tulajdoni hányadát érintően közigazgatási per van folyamatban. Meg lehet-e osztani az ingatlant?  
**Nem. Ha közigazgatási per van folyamatban, az az egész ingatlan esetében "blokkolja" a megosztási eljárás lehetőségét.**
4. Szántó művelési ágban van feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban a föld, de már évek óta szőlő van telepítve. Lehetséges a megosztás ebben az esetben is?  
**Igen, de célszerű először a földminősítési eljárást elvégezni, azért is, mert szőlő esetén 3000 m<sup>2</sup>, míg szántó esetén 10.000 m<sup>2</sup> a kialakítható legkisebb földterület.**
5. Az ingatlanügyi hatósághoz a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelmet bármelyik tulajdonostárs beadhatja? Van-e lehetőség a tulajdonostársaknak közösen beadni a kérelmet?  
**Bármelyik tulajdonostárs beadhatja a kérelmet, a szabályozás nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a tulajdonostársak közösen terjesszék elő kérelmüket. A közösen előterjesztett kérelem esetén is szükség van azonban egy konkrét kérelmezőre, aki részére az ingatlanügyi hatóság átadja az osztóprogram használatához szükséges kódot.**

6. Honnan tudja a megosztást kezdeményező, hogy kiket kell értesítenie?  
**A megosztási eljárás tényfeljegyzésről szóló döntésben az ingatlanügyi hatóság a kérelmező rendelkezésére bocsátja az ingatlan földhasználati nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használója értesítéséhez szükséges adatokat. Az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársak, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogosultak adatai, valamint az erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett használók értesítéséhez szükséges adatok az osztóprogramba való belépéskor töltődnek le az osztóprogramba.**
7. A megosztásról szóló tényfeljegyzés után a megosztást kezdeményezőnek értesítenie kell a tulajdonostársakat. Hogyan kell értesíteni azokat a tulajdonostársakat, akiknek nem tartalmazza a címét az ingatlan-nyilvántartás?  
**A törvény felmentést ad az értesítési kötelezettség alól azon tulajdonostársak esetében, akik személye bizonytalan, vagy lakcíme, tartózkodási helye ismeretlen. Közokirattal igazolt, meghatározott tények fennállása esetén tekinthető a tulajdonostárs személye bizonytalannak.**
8. Több osztatlan közös tulajdonban lévő földben van tulajdoni hányadom. Honnan tudok róla, ha valamelyiket megosztják? Kapok értesítést a földhivaltaltól?  
**A megosztás tényének feljegyzéséről a hatóság hirdetményt tesz közzé a magyarorszag.hu oldalon, illetve a kezdeményező tulajdonostárostól kell értesítést kapnia; a földhivatal nem értesíti a tulajdonostársakat, ez mindekor a kezdeményező tulajdonostárs feladata.**
9. Akár személyesen is átadhatom az értesítést?  
**Igen, de igazolni kell, hogy az értesítést a tulajdonostárs átvette.**
10. Amíg folyamatban van a megosztási eljárás, eladhatja-e bármelyik tulajdonostárs az ő részét?  
**Nem, mert a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése után – az öröklés miatt bekövetkezett tulajdonváltás és a kisajátítás kivételével – más változtatás nem vezethető át. A tényfeljegyzést követően benyújtott kérelmeket vagy megkereséseket az ingatlanügyi hatóság függőben tartja a megosztás tényének törléséig.**

11. Minden esetben kell-e egyezségi tárgyalást tartani, személyesen össze kell-e gyűlnie a tulajdonostársaknak egy ilyen tárgyalásra, egyeztetésre?  
**A törvény nem írja elő ezt kifejezetten, azonban abban az esetben, ha a tulajdonosok száma lehetővé teszi, célszerű lehet a személyes egyeztetés. A törvény csak olyan követelményt támaszt, hogy a tulajdonostársaknak egy a tulajdoni hányadaik önálló ingatlanként történő kialakítására vonatkozó egyezséget kell kötniük. A tulajdonostársakra van bízva, hogy azt egy formálisan megtartott tárgyaláson hozzák-e meg, vagy az egyezségi okiratot a tulajdonostársak külön-külön írják alá.**
12. Ha nem tudok személyesen részt venni az egyezés létrehozásában, adhatok-e meghatalmazást pl. egy másik tulajdonostársnak, hogy képviseljen engem?  
**Igen, de egy képviselő tulajdonostárs csak egy másik tulajdonostársat képviselhet, kivéve a közeli hozzátartozói viszonyban álló tulajdonostársak esete.**
13. Mit jelent az egyezés érvényességéhez szükséges „tulajdoni hányad szerinti egyszerű többség”?  
**A tulajdoni hányad szerint számítva több, mint 50% tulajdoni hányad.**
14. Van jelentősége annak, hogy a tulajdonostárs mikor szerezte a tulajdoni hányadát?  
**Ha az ingatlanban a megosztást megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész szerezne meg valamelyik tulajdonostárs (pl. bekebelezéssel), akkor neki legalább 3 éve tulajdonostársnak kell lennie.**
15. Kezdeményezheti-e a megosztást olyan tulajdonostárs, aki 3 éven belül szerezte tulajdoni hányadát?  
**Bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti a megosztást, azonban aki 3 éven belül szerezte tulajdoni hányadát, az nem tud a kiinduló tulajdoni hányadánál nagyobb tulajdont szerezni, így ezt neki figyelembe kell vennie.**
16. Elképzelhető, hogy a megosztás után két tulajdonostárs szerzi meg az egész területet és így alakul ki két önálló ingatlan?  
**Igen. Azoknak a tulajdonostársaknak, akiknek a tulajdoni hányada alapján kialakítható ingatlana nem érné el a törvény szerinti területi minimumot, a tulajdoni hányadait valamely másik tulajdonostárs(ak) tulajdoni hányadához hozzá kell számítani, vagyis bekebelezés történik. A bekebelező tulajdonostársnak legalább az ingatlan értékének megfelelő összeget kell fizetnie a bekebelezett tulajdoni hányadért. Ha több tulajdonostárs esetében lehetséges a hozzászámítás (bekebelezés), akkor az a tulajdonostárs lesz a bekebelező, aki a törvény által előírt minimum ellenértékhez képest a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.**

## 6. GYAKORI KÉRDÉSEK

17. Milyen lehetőségeim vannak, ha kevésnek találom a bekebelező által ajánlott összeget?  
**A bekebelező értesítése mindenkor tartalmazza az ingatlan értékbecslési ajánlat szerinti értékét és a kezdeményező tulajdonostárs által ajánlott összeget. Az értesített tulajdonostársnak 30 napja van arra, hogy eldöntse és nyilatkozzon arról, hogy az ellenértéket elfogadja-e vagy sem. Ha nem ért egyet az összeggel, akkor kérnie kell értékbecslési szakvélemény készítését, és ezt igazolnia kell a kezdeményező felé. 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. Tehát ha az új szakvélemény szerinti ellenérték kevesebb, mint az eredeti értékbecslési ajánlatban szereplő összeg, a bekebelező lemehet az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összegig.**
18. Hogyan ellenőrizhetem le, hogy az ingatlan értékbecslési ajánlat szerinti értéke tényleg annyi, amennyit a bekebelezést kezdeményező írt az értesítésbe?  
**Az ingatlan értékbecslési ajánlat megtalálható a Nemzeti Földügyi Központ internetes oldalán (nfk.gov.hu).**
19. Mi van akkor, ha nem válaszolok semmit a bekebelezést kezdeményező értesítésére? Ezzel meg tudom akadályozni a bekebelezést?  
**Nem, mert az ingatlanügyi hatóság előtt a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló okiratnak minősül a bekebelezés tárgyában létrejött és összes tulajdonostárs által aláírt szerződés vagy ennek hiányában a bekebelező tulajdonostárs által tett egyoldalú nyilatkozat. Fontos kihangsúlyozni, hogy ha az értesített tulajdonostársnak bármilyen észrevétele, kérdése van a megosztással kapcsolatban, haladéktalanul vegye fel a kapcsolatot a kezdeményező tulajdonostárral.**



20. Később szembesültem azzal, hogy megegyeztek a tulajdonostársak a megosztásról, holott én nem vettem részt az egyezségi tárgyaláson, mert megkaptam a levelet, de nem mentem el a megbeszélésre. Azután megtudtam, hogy a kezdeményező már be is adta az ingatlanügyi hatósághoz a szükséges dokumentációt. Az én tulajdoni hányadom nem éri el a területi minimumot, így az enyém bekebelezésre került. Hogyan jutok hozzá az ellenértékhez? Mit tehetek, ha kevésnek tartom?  
**Az ellenérték megfizetését az egyezségi döntésben részt nem vevő tulajdonostárs részére bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni. Az ilyen tulajdonostársnak 15 éve van arra, hogy a letétbe helyezett összeget igényelje. Az ellenérték vitatására ilyenkor azonban már nincs lehetőség, arra az egyezség létrejötte előtt van lehetőség.**
21. Tudom, hogy egy másik tulajdonostársam kért értékbecslési szakvéleményt a bekebelező által ajánlott ellenérték felülvizsgálatára. Azt a szakvéleményt felhasználhatom én is?  
**Ha a másik tulajdonostárs által megrendelt szakvélemény csak annak a tulajdoni hányadnak az értékelésére szólt, akkor azt nem lehet kiterjeszteni további tulajdonostárs tulajdoni hányadára is, de ha az értékbecslési ajánlat összegét többen vitatják, a felesleges költségek és jogviták elkerülése érdekében az értékbecslési szakvéleményt célszerű közösen megrendelni, és annak eredményét a megrendelők már felhasználhatják saját területük vonatkozásában.**
22. Ha a megosztás során van olyan része az ingatlannak, ami nem kell egyik tulajdonostársnak sem, azzal a tulajdoni hányaddal mi lesz?  
**Ha egyetlen tulajdonostárs sem kívánja bekebelezni a területi minimumot el nem érő tulajdonostárs tulajdoni hányadot, akkor a bekebelezés az osztatlan közös tulajdon megosztását kezdeményező tulajdonostárs kötelezettsége.**

23. Tudom, hogy több tulajdonostárs is szeretné bekebelezni az ingatlant. Ki tudom választani a legjobb ajánlatot adót?

**Az a tulajdonostárs kebelezheti be a területet, aki a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.**

24. Kötelező-e földmérőt, ügyvédet igénybe venni?

**Földmérő megbízását kifejezetten nem írja elő a törvény, de azt egyértelműen kifejezi, hogy „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.”** – Tehát a felek döntésére van bízva, hogy az ilyen jellegű hibák kiküszöbölése, esetlegesen a későbbi jogviták elkerülése érdekében megbíznak-e földmérőt. Úgyszintén nincs előírva az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban a kötelező jogi képviselő. Az egyezséget is létrehozhatják maguk a felek, annyi megkötés azonban van, hogy az egyezségi megállapodást ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátni. Összességében tehát az ügy bonyolultságára tekintettel a felek megítélésére van bízva, hogy a kötelező ellenjegyzésen túl milyen mértékben vesznek igénybe ügyvédet.

25. Mit kell tenni akkor, ha valamelyik tulajdonostárs tulajdoni hányadán jelzálogjog van?

**Erre az esetre a törvény úgy rendelkezik, hogy a jelzálogjog átjegyzésre kerül a megosztás után létrejövő új ingatlanra, mégpedig arra, ami a jelzálogkötelezett tulajdonába kerül, azaz a megosztás utáni ingatlanon viszi tovább a terhet. A jelzálogjog tervezett átjegyzéséről rendelkezni kell az egyezségben, és azt fel kell tüntetni a területkimutatáson és a vázrajzon, amit jóváhagyás végett meg kell küldeni a jelzálogjog jogosultjának is. A jogosultnak 15 napja van arra, hogy nyilatkozzon, hozzájárul-e a jog átjegyzéséhez. Ha a 15 nap nyilatkozat nélkül telik el, akkor a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. Ez az eljárás vonatkozik a megosztásra kerülő ingatlan tulajdoni lapján szereplő valamennyi tényre, jogosultságra, úgymint pl. hasznélvezeti jog, tartási jog, elidegenítési és terhelési tilalom, vezetékjog, végrehajtási jog, telki szolgalmi jogok, bányaszolgalmi jog, földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog stb.**





## 8. Melléklet

### 7.1 Az erdő művelési ágban nyilvántartott földrészlet vonatkozásában alkalmazandó értékbecslési szabályokról

#### 1. Az osztatlan közös tulajdon felszámolása során szükségessé váló erdőérték becslési feladatok

Az osztatlan közös erdőtulajdonnak a Foktftv. szerinti felszámolása során – az alábbi tranzakciókhoz kapcsolódóan – szinte minden eljárásban felmerülhet erdőértékbecslési feladat:

- a bekebelezés minimális ellenértékének meghatározása,
- megosztás esetén az új ingatlanok értékarányos kialakítása.

Ezek közül a Foktftv. vhr. csak az első esetkört szabályozza részletesen, a második esetkör kezeléséhez így csak ajánlásokat tudunk adni.

#### 2. A bekebelezés minimális ellenértékének meghatározása általános esetben – értékbecslési ajánlat

A bekebelezés esetén a minimális ellenérték tekintetében mértékadó értékbecslési ajánlat összegét erdő esetében a Foktftv. vhr. mellékletében foglaltaknak megfelelően az alábbiak szerint kell meghatározni. A számításokat a tulajdonosok maguk is elvégezhetik, de nagyobb, illetve több, eltérő tulajdonságokkal bíró erdőrészletet magában foglaló erdő esetében szerencsésebb, ha ehhez egy, az érintett erdőt ismerő erdész szakember közreműködését is igénybe veszik.

Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészlet esetén az értékbecslési ajánlat forintban kifejezett mértéke:

$$T \times (\text{Ftk} \times 35000 + V \times 3500)$$



Az 1-es számmal jelölt ikon aktív állapota mellett a bal egérgombbal belekattintunk az erdőrészlet területébe. Ekkor az erdőrészlet területe a képen látható módon kisötétedik, és megjelenik a 2-es számmal jelölt ablak. Ebben láthatóak a keresett adatok, a 3-as számmal jelölt helyen.

### **3. A bekebelezés minimális ellenértékének meghatározása, amennyiben az értékbecslési ajánlat szerinti ellenérték összegét valamelyik érintett fél vitatja – szakértői erdőértékbecslés**

Ha az értékbecslési ajánlat szerinti minimális ellenértékkel akár a bekebelezésre kerülő tulajdoni hányad tulajdonosa, akár a bekebelező tulajdonostárs nem ért egyet, akkor lehetősége van az ingatlan értékének értékbecslési szakvélemény készíttetése útján történő pontosabb meghatározására. A bekebelezés minimális ellenértéke ebben az esetben az értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg.

Ilyen szakvélemény készítésére a Foktftv. előírása alapján igazságügyi szakértő jogosult. Erdő esetében az értékbecslési szakvélemény megalapozottságát növelheti, ha annak elkészítésével erdőérték-számításban járatos erdész igazságügyi szakértőt bíznak meg.

A Foktftv. végrehajtási rendelete az erdőértékbecslési szakvélemény elkészítésére vonatkozóan annyit rögzít, hogy abban az erdőtalaj és a faállomány értékét együttesen kell megállapítani. Ennek során az erdőtalaj értékét az erdő örökös járadékából, míg a faállomány értékét a potenciális véghasználatból levezetett jelenérték szerint kell kiszámítani. Egyebekben az általánosan elfogadott módszertan alkalmazható.



### **4. Megosztás esetén az új ingatlanok értékarányos kialakítása**

Az ingatlan megosztására a Foktftv. szerint is a tulajdoni hányadok szerint, értékarányosan kerülhet sor.

*„Foktftv. 6. § (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 értékűnél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek.”*

A megosztásra kerülő ingatlanban található erdők értékét az ingatlan-nyilvántartásban szereplő aranykorona érték nem fejezi ki megfelelően, mert azt – ahogy az előbbiekben ismertetett értékbecslési eljárások is mutatják – a termőhelyi érték mellett egy sor más tényező, elsősorban a területen álló faállomány paraméterei, valamint az erdőből realizálható hozamok is befolyásolják. Ezek ráadásul az erdő egyes részterületein eltérőek lehetnek.

Az erdőből realizálható hozamokat elsősorban az alábbiak befolyásolják:

- az erdő rendeltetései,
- az erdőgazdálkodás üzemmódja,
- az erdőgazdálkodás közérdekű – például természetvédelmi – korlátozásai,
- a faállomány kora, rövid-, illetve középtávú fakitermelési lehetőségei,
- erdőfenntartási kötelezettségek,
- igénybe vehető támogatások.

Az ingatlanmegosztás akkor tekinthető értékarányosságnak, ha az új ingatlanok becsült értékeinek aránya megegyezik a tulajdonosi egyezségben rögzített új tulajdoni hányadok arányával.

Ehhez célszerű a megosztást az erdőterület eltérő paraméterű részterületeinek térkép-vázlaton történő elhatárolásával, majd az egyes részterületek területének és értékének meghatározásával, illetve becslésével előkészíteni. Ezzel ugyanis már a megosztási alternatívák kialakítása során könnyen ellenőrizhetővé válnak az újonnan kialakított ingatlanok értékei, illetve értékarányai.

A szükséges erdőértékbecslés pontosságát elsődlegesen a tulajdonosi közösség megegyezési hajlandósága befolyásolja. Egy, az erdőt ismerő erdész szakember közreműködése mindenképpen ajánlott. Nagyobb erdőértékelési tapasztalatokkal rendelkező szakértő (szaktanácsadó, igazságügyi szakértő) bevonása akkor indokolt, ha a megosztással kapcsolatban a tulajdonosok között viták várhatók.

**Felelős kiadó:** Győrffy Balázs elnök, Nemzeti Agrárgazdasági Kamara  
**Szerző :** dr. Balogh Brigitta, dr. Cseszlai István, dr. Farkas Diána,  
Gósz Zoltán, Szalai Károly  
**Felelős szerkesztő:** dr. Balogh Brigitta  
**Olvasószerkesztő:** Péccsek Imre  
**Kreatív vezető, kiadvány  
- és borítóterv:** Nagy-Tószegi Bálint  
**Grafikai tervező, tördelő:** Kezes Zsófia  
**Kiadja:** © Nemzeti Agrárgazdasági Kamara – minden jog fenntartva  
**Kiadás:** 2023. évi módosított kiadás

**ISBN: 978-615-6564-14-6**

Frissített, átdolgozott kiadás

A kiadvány összeállításában közreműködött dr. Andréka Tamás, az Agrárminisztérium Jogalkotási Főosztályának vezetője.





NEMZETI  
AGRÁRGAZDASÁGI  
KAMARA

1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.  
Telefon: +36 80 900 365  
ugyfelszolgalat@nak.hu  
www.nak.hu



**SZÉCHENYI** 2020



MAGYARORSZÁG  
KORMÁNYA

**Európai Unió**  
Európai Mezőgazdasági  
Vidékfejlesztési Alap



A VIDÉKI TÉRSÉGEKBE BERUHÁZÓ EURÓPA

Az EMVA támogatások végrehajtására kijelölt hatóság  
a Miniszterelnökség Vidékfejlesztési Program Irányító Hatósága.