2020. évi LXXI. törvény

a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről[1]

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

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A törvény hatálya

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

(2)[2] A II. Fejezet hatálya nem terjed ki arra az ingatlanra,

a) amely a Földforgalmi törvény 5. § 17. pontja szerinti alrészleteken kívül más alrészletet is tartalmaz, ide nem értve a kivett út, kivett árok, kivett csatorna alrészleteket,

b) amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel, továbbá

c) amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik és a földrészlet teljes területe – a tényleges használata alapján – nem minősül mező- vagy erdőgazdasági hasznosításúnak.

(3)[3] A (2) bekezdés *c)* pontjában foglaltaktól eltérően a 2. alcím rendelkezései a (2) bekezdés *c)* pontja szerinti ingatlanok tekintetében alkalmazhatóak abban az esetben, ha a 6. § (3) bekezdése szerinti egyezség a tulajdonostársak teljes körű beleegyezésével jön létre.

1 Kihirdetve: 2020. VII. 8.
2 Módosította: 2021. évi LX. törvény 127. §.
3 Beiktatta: 2022. évi LXVII. törvény 55. §. Hatályos: 2023. I. 1-től.

2. § [1] Az e törvény szerinti eljárások során az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.), az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.), a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény, a Földforgalmi törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szabályait az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

2/A. § [2] A II. Fejezet szerinti eljárások során az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény szabályait az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

II. FEJEZET

A FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDONI VISZONYOK MEGSZÜNTETÉSE

2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával [3]

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

a) a megosztási folyamat megkezdésének ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentését;

b) a tulajdonostársak tulajdoni hányadainak önálló ingatlanként történő kialakítására vonatkozó egyezség létrehozását;

c) az egyezségben foglaltak szerinti megosztás térképi megjelenítését szolgáló elektronikus dokumentum (a továbbiakban: térképvázlat) elkészítését;

d) a megosztással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését;

e) a megosztással bekövetkező változásoknak az Országos Erdőállomány Adattárban történő átvezetését.

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

4. § (1) [4] Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott, a folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzésére irányuló kérelemmel.

(2) [5] Az ingatlanügyi hatóság a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzi a folyamatban lévő megosztás tényét.

(3) A kérelmet vissza kell utasítani, ha

a) [6] az ingatlan tulajdoni lapján

aa) kisajátítási eljárás megindítása,

ab) telekalakítási eljárás megindítása,

ac) felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása,

ad) földminősítési eljárás megindítása,

ae) az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelem, ügyészi felhívás, ügyészi fellépés benyújtása, felügyeleti eljárás megindítása,

---

1 Módosította: 2021. évi CXLVI. törvény 122. § a).
2 Beiktatta: 2021. évi CL. törvény 146. §. Hatályos: 2022. I. 1-től.
3 A veszélyhelyzet ideje alatt eltérő rendelkezéseket kell alkalmazni. Lásd: 547/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet.
4 Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § a).
5 Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § b).
6 Megállapította: 2023. évi XLIV. törvény 188. § (1). Hatályos: 2025. I. 15-től.

af) a bejegyzés alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati, illetve perújítási kérelem benyújtása,
ag) bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás,
ah) az Inytv.-ben meghatározott perek vagy büntetőeljárás megindítása,
ai) a zárlat, a zár alá vétel, a zárlat az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására,
aj) a tulajdonjog-fenntartással történt eladás,
ak) a megismételt hagyatéki eljárás megindítása,
al) a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása
tény szerepel;
b)[1] az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye van bejegyezve;
c) az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve;
d) az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban;
e)[2] az ingatlant érintően a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény vagy a 15. alcím, illetve a 16. alcím szerinti részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárásban a kiosztás sorrendjének megállapítása érdekében már a sorsolás megtörtént vagy az egyezség befogadásra került; vagy
f)[3] a folyamatban lévő megosztás tényének bármely okból bekövetkezett törlésétől számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételten kérelmet nyújtanak be, ide nem értve azt az esetet, ha a törlésre a tulajdonjog öröklés, dologi hagyomány vagy halál esetére szóló ajándék jogcímen történő bejegyzése, illetve a kisajátítás folytán bekövetkező tulajdonváltozás átvezetése alapján kerül sor.

(3a)[4] A folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzése iránti eljárást fel kell függeszteni, ha a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében az ingatlanügyi hatóság vizsgálati záradékolási eljárása folyamatban van, vagy ha az ingatlanügyi hatóság a térképi adatbázist érintő előzetes változást már nyilvántartásba vette és hatályos záradékkal látta el. Az eljárás felfüggesztése esetén 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 bejegyzése iránti eljárást folytatni kell.

(3b)[5] Ha a folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzésére irányuló kérelem beérkezését követően, de még a tény bejegyzését megelőzően az érintett ingatlanra vonatkozóan tulajdonjog öröklés, dologi hagyomány vagy halál esetére szóló ajándék jogcímen történő bejegyzése, kisajátítási eljárás megindítása tényének bejegyzése, illetve tulajdonváltozás kisajátítási határozat alapján történő átvezetése iránti kérelem érkezik, úgy ezen kérelmeket a folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzésére irányuló kérelmet megelőzően kell elbírálni.

(3c)[6] A folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzése esetén a (3) bekezdés *e)* pontjában foglaltak kivételével az ingatlant érintő – a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló 1993. évi II. törvény 2021. január 1-jén hatályos 12/F. § (1) bekezdése szerinti határnapig kérelmezett – részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárás lefolytatását fel kell függeszteni a folyamatban lévő megosztás tényének törléséig. Ha a tény törlésére az ingatlan megosztásának ingatlan-nyilvántartási átvezetésével együtt kerül sor, abban az esetben a részarány földkiadás eredményeként keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó eljárás megszűnik.

---

1 Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § c).
2 Megállapította: 2023. évi XLIV. törvény 188. § (2). Hatályos: 2023. VII. 1-től.
3 Megállapította: 2021. évi CL. törvény 147. § (1). Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § a).
4 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 113. § (2). Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § d).
5 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 113. § (2). Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § b), 2024. évi LXXX. törvény 102. § e).
6 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 113. § (2). Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § f).

(3d)[1] A folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzése iránti eljárást fel kell függeszteni, ha a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében az ingatlanügyi hatóság a III. Fejezet szerinti eljárása folyamatban van. A folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzése iránti eljárást a III. Fejezet szerinti adatkiigazítás megtörténtét, az adatfeltárásra irányuló eljárás megszüntetését, a jegyző értesítését, illetve az ingatlan állami tulajdonba kerülését követően folytatni kell.

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

(5)[3] A folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzését követően az ingatlan tulajdoni lapján és térképi állományán az öröklés, dologi hagyomány vagy halál esetére szóló ajándékozás miatt bekövetkezett tulajdonváltozás – ideértve az özvegyi jog bejegyzését is – és a kisajátítás – ideértve a kisajátítást pótló adásvétel és csere esetét is – kivételével más változtatás nem vezethető át. A tény bejegyzését követően benyújtott egyéb kérelem, bírósági elrendelés és hatósági felhívás tárgyában indult eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti a megosztás tényének törléséig.

(6)[4] A folyamatban lévő megosztás tényét az ingatlanügyi hatóság hivatalból törli, ha a bejegyzést követő 120 napon belül nem kerül benyújtásra a megosztás átvezetése iránti kérelem.

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

(8)[5] A ténybejegyzés során az Inytv. 48. §-a alapján az eljárás felfüggesztésének nincs helye, kivéve a 4. § (3a) és (3d) bekezdése, valamint az Inytv. 48. § (1) bekezdés *b)* pontja szerinti felfüggesztés esetét.

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

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

a) személye bizonytalan, vagy

b) lakcíme, tartózkodási helye, székhelye, telephelye, fióktelepe ismeretlen.

(3)[6] A (2) bekezdés *a)* pontjának alkalmazása szempontjából akkor minősül a tulajdonostárs személye bizonytalannak, ha

a) azonosítása nem lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai alapján, vagy

b) természetes személy esetén örököse, gazdálkodó szervezet esetén jogutódja az ingatlan-nyilvántartásból nem állapítható meg.

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

a)[7] a postai küldemény azzal a jelzéssel érkezik vissza, hogy a címzett „nem kereste”, „ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott” vagy „elköltözött”, vagy

b) a címzett tulajdonostárs, a földhasználó vagy az erdőgazdálkodó a küldemény átvételét megtagadta.

---

1 Beiktatta: 2021. évi CL. törvény 147. § (2). Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § g).
2 Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § h).
3 Megállapította: 2021. évi CL. törvény 147. § (3). Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § c), 2024. évi LXXX. törvény 102. § i).
4 Megállapította: 2022. évi LXVII. törvény 56. §. Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § j).
5 Megállapította: 2024. évi LXXX. törvény 97. §. Hatályos: 2025. I. 15-től.
6 Módosította: 2021. évi LX. törvény 128. §.
7 Megállapította: 2021. évi LX. törvény 114. §. Módosította: 2021. évi CL. törvény 153. §.

6. § (1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése során a tulajdonostársakat a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv által üzemeltetett osztóprogram alkalmazásával az ingatlan meghatározott részéhez kell rendelni (a továbbiakban: kiosztás).

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

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

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

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

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

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

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

6/A. §[1] Erdőnek minősülő ingatlan esetében a 6. § (6) bekezdésének alkalmazása során figyelembe kell venni a földön található faállomány fatérfogatát is.

6/B. §[2] Az egyezségi okiratnak az Inytv. 35. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti adatokat csak az egyezségben részt vevő tulajdonostársak esetében kell tartalmaznia. Az egyezségben részt nem vevő, valamint az 5. § (2) és (4) bekezdés szerinti tulajdonostársak esetében az egyezségnek a tulajdonostársak tulajdoni lapon szereplő adatait kell tartalmaznia.

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

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

8. § (1) Az osztóprogram az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeképpen kialakítandó új ingatlanok adatainak meghatározásakor a megosztás alapjául szolgáló ingatlannak a térképvázlat elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait veszi alapul. Ettől – a 10. § (1) bekezdésében szereplő út kialakítása kivételével – a felek nem térhetnek el.

(1a)[3] 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, erdőtérképet és az erdőgazdálkodók adatait.

---

1 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 115. §. Hatályos: 2021. VI. 5-től.
2 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 116. §. Módosította: 2021. évi CXLVI. törvény 122. § b).
3 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 117. §. Hatályos: 2021. VI. 5-től.

(2) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése nem terjed ki az ingatlan és annak alrészletei határvonalának természetbeni felmérésére, valamint a földrészlet természetbeni állapotának az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal való összehasonlítására. A felmérési, térképezési és területszámítási hibából, valamint a művelési ág tényállapotoktól történő eltéréséből eredő következményeket a tulajdonosok viselik.

9. § (1)[1] A tulajdonostársak az egyezség keretében kötelesek rendelkezni a megosztásra kerülő ingatlant érintő jogoknak és tényeknek a megosztás eredményeként létrejövő új ingatlanokra történő átjegyzéséről, kivéve, ha a jog vagy tény igazolt módon megszűnt. A tulajdonostársak az egyezség keretében kötelesek továbbá rendelkezni a megosztásra kerülő ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársak valamelyikének tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgyak tulajdonba adásáról és értékének megtérítéséről vagy további használatuk feltételeinek a meghatározásáról.

(2)[2] Az (1) bekezdésben foglaltak teljesítéséhez az ingatlanügyi hatóság a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő helyhez kötött jogok bejegyzésének, illetve tények bejegyzésének alapjául szolgáló vázrajzokat a folyamatban lévő megosztás tényének bejegyzésétől számított 15 napon belül kiadja a megosztási eljárást kezdeményező tulajdonostársnak.

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

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

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

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

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

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

11. § (1)[3] Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan – ide nem értve az ingatlanok megközelítésére szolgáló utat – nem lehet szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m^2-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m^2-nél kisebb területnagyságú. Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó. Erdőnek minősülő ingatlan esetén az Evt.-nek az erdő megosztására irányadó további előírásait nem kell alkalmazni.

1 Megállapította: 2021. évi LX. törvény 118. §. Hatályos: 2021. VI. 5-től.
2 Megállapította: 2023. évi XLIV. törvény 189. §. Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § k).
3 Megállapította: 2022. évi LXVII. törvény 58. §. Hatályos: 2023. I. 1-től.

(2)[1] Ha a megosztási eljárás tárgya zártkerti földnek minősülő ingatlan, az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan nem lehet 1000 m^2-nél kisebb területnagyságú.

(3)[2] Az (1) bekezdésben az erdő művelési ágra vonatkozó területi minimumot kell alkalmazni az olyan ingatlanra is, amely az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként van nyilvántartva és amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van bejegyezve.

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

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

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

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

(4)[3] Az (1) bekezdés szerinti esetben a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan – e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban megállapított – értékének megfelelő összeget kell megfizetnie. Ha a 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 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.

(5)[4] Az ellenérték megfizetését – annak összegétől függetlenül – az egyezségi döntésben részt nem vevő, az 5. § (2) bekezdése szerinti tulajdonostárs, valamint az 5. § (4) bekezdése szerinti értesítettnek tekintendő tulajdonostárs részére a föld fekvése szerint illetékes bíróságnál letétbe helyezéssel kell teljesíteni.

---

1 Módosította: 2022. évi LXVII. törvény 63. § b), 2023. évi XLIV. törvény 195. § a).
2 Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § l).
3 Megállapította: 2021. évi LX. törvény 119. § (1). Hatályos: 2021. VI. 5-től.
4 Megállapította: 2021. évi CL. törvény 149. §. Módosította: 2023. évi XLIV. törvény 195. § b).

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

(7)[1] Az e § szerinti bekebelezés útján történő tulajdonszerzéssel érintett tulajdoni illetőségeket a megosztást követően létrejövő ingatlan tulajdoni lapján – a tulajdonszerző erre irányuló kérelme esetén – külön kell nyilvántartani.

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

14. § Semmis az egyezség, ha

a) nem történt meg teljeskörűen a tulajdonostársak 5. § szerinti értesítése;

b) ahhoz az osztóprogram által készített térképvázlatot és területkimutatást nem csatolták;

c)[2] az nem felel meg a 8. § (1) bekezdésének, 9. § (1) bekezdésének, a 10. §-nak, továbbá a 11. §-nak;

d) nem felel meg a 6. § (3)–(6) bekezdésének és a 12. §-nak.

15. § (1)[3] Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változást – ideértve az egyezségben foglalt tulajdonváltozást is – az ingatlanügyi hatóság a közokiratba foglalt, illetve ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett egyezségi okirat és annak elválaszthatatlan mellékletét képező, az osztóprogram által elkészített és külön azonosítóval rendelkező – e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti – térképvázlat és területkimutatás alapján a folyamatban lévő megosztás ténye bejegyzésének rangsorában vezeti át. Az egyezségi megállapodást, valamint a térképvázlatot és a területkimutatást mindazoknak alá kell írniuk, akik a 6. § (3) bekezdése szerinti megállapodásban részt vesznek. A térképvázlatot és a területkimutatást az ingatlanügyi hatóság záradékkal nem látja el.

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

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

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

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

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

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

(2a)[4] A tulajdonostársaknak a bekebelezést kezdeményező tulajdonostárs általi értesítésére az 5. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

---

1 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 119. § (2). Hatályos: 2021. VI. 5-től.
2 Megállapította: 2021. évi LX. törvény 120. §. Hatályos: 2021. VI. 5-től.
3 Megállapította: 2021. évi LX. törvény 121. §. Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § m).
4 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 122. § (1). Hatályos: 2021. VI. 5-től.

(3)[1] Ha több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor az ingatlant az a tulajdonostárs veheti tulajdonba, aki a (4) bekezdésben szereplő összeghez képest a legmagasabb ellenérték megfizetését vállalja.

(4)[2] A többi tulajdonostárs részére a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az ingatlan – e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban megállapított – értékének megfelelő összeget kell megfizetnie. Ha a 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 elkészíttetését 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.

(5)[3] Az ellenérték megfizetését – annak összegétől függetlenül – a föld fekvése szerint illetékes bíróságnál letétbe helyezéssel kell teljesíteni az 5. § (2) bekezdése szerinti bizonytalan személyű tulajdonostárs, a tulajdonostárs ismeretlen örököse, valamint az 5. § (4) bekezdése szerinti értesítettnek tekintendő tulajdonostárs, továbbá azon tulajdonostárs részére, aki a teljesítéshez szükséges adatokat nem bocsátja a bekebelező tulajdonostárs rendelkezésére.

(5a)[4] Ha a tulajdonostársak (2a) bekezdés szerint értesítését követően valamely tulajdoni hányadot érintően öröklés jogcímen történő tulajdonszerzés kerül bejegyzésre, az örökös tulajdonjogának bejegyzését megelőzően a bekebelezés érdekében e törvény, valamint annak végrehajtási rendelete alapján tett intézkedések az örökösre is kiterjednek.

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

(7)[5] A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló okiratnak az Inytv. 35. § (1) bekezdés *a)* és *b)* pontja szerinti adatokat csak a bekebelező, valamint a bekebelezés tárgyában létrejött szerződés esetén a szerződést aláíró tulajdonostársak esetében kell tartalmaznia. Egyoldalú jognyilatkozat esetén az okiratnak a tulajdonostársak tulajdoni lapon szereplő adatait kell tartalmaznia.

(8)[6] Az e § szerinti bekebelezés útján történő tulajdonszerzéssel érintett tulajdoni illetőségeket a megosztást követően létrejövő ingatlan tulajdoni lapján külön kell nyilvántartani.

(9)[7] A földrészlet egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele – az állami tulajdonból kikerülő ingatlanrészen fennállott vagyonkezelői jog kivételével – nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földrészletre létrejött és a bekebelezéskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot.

4. A tulajdonszerzés közös szabályai

1 Megállapította: 2021. évi LX. törvény 122. § (2). Hatályos: 2021. VI. 5-től.
2 Megállapította: 2021. évi LX. törvény 122. § (3). Hatályos: 2021. VI. 5-től.
3 Megállapította: 2021. évi CL. törvény 150. §. Módosította: 2023. évi XLIV. törvény 195. § c).
4 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 92. §. Hatályos: 2024. V. 17-től.
5 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 122. § (5). Módosította: 2021. évi CXLVI. törvény 122. § b).
6 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 122. § (5). Hatályos: 2021. VI. 5-től.
7 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 122. § (5). Hatályos: 2021. VI. 5-től.

17. § (1)[1] Az ingatlanban az osztatlan közös tulajdon megszüntetését megelőzően fennálló tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának a II. Fejezet alapján történő megszerzésére csak az a tulajdonostárs jogosult, aki[2]

a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrésszel,

b)[3] tulajdonrészét öröklés, dologi hagyomány vagy halál esetére szóló ajándék jogcímen szerezte, vagy

c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte, ha a tulajdonostárs és közeli hozzátartozója együttesen az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrésszel.

(2)[4] A II. Fejezet alapján történő földtulajdonszerzés esetén a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdését, valamint a 12–17. §-át nem kell alkalmazni.

(3)[5] A II. Fejezet alapján történő tulajdonszerzés esetén sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható.

(4)[6] A II. Fejezet alapján történő tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

(4a)[7] A II. Fejezet alapján történő földtulajdonszerzés jogcíme minden esetben közös tulajdon megszüntetése.

(5)[8] A II. Fejezet alapján történő tulajdonváltozás esetén az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés során a bejegyzési engedélyt megadottnak kell tekinteni azon tulajdonosok tekintetében, akik a 6. § (3) bekezdése szerinti döntésben nem vettek részt, továbbá akik tulajdonrésze a 12. § (1) bekezdése vagy a 16. § (1) bekezdése alapján bekebelezésre kerül.

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

(6a)[9] Ha az ingatlanon sírhely található és az ingatlanban az állam tulajdoni hányaddal rendelkezik, a sírhely szerinti terület az állam tulajdonában álló önálló ingatlanként akkor is leválasztható, ha egyébként az ingatlannak a 2. alcím szerinti megosztására nem kerül sor, feltéve hogy az állam tulajdoni hányadának megfelelő terület legalább akkora, mint a sírhely szerinti terület.

(6b)[10] A (6a) bekezdés szerinti leválasztást az állam nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül kezdeményezheti. A leválasztás során a tulajdonostársak egyezségére, a területi minimumra és a bekebelezésre vonatkozó rendelkezéseket nem kell alkalmazni.

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

(8)[11] A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs – a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlan kialakítása érdekében – az egyezség létrejöttétől számított 30 napon belül kérheti a bíróságtól a bekebelezésre és a területi minimumra vonatkozó rendelkezések alkalmazásának mellőzésével az egyezség módosítását, ha az ingatlant

a) legalább három éve

---

1 Megállapította: 2022. évi LXVII. törvény 59. § (1). Hatályos: 2023. I. 1-től.
2 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 101. § a).
3 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 101. § b).
4 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 101. § c).
5 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 101. § d).
6 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 101. § e).
7 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 123. § (1). Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § d).
8 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § e).
9 Beiktatta: 2025. évi XCVII. törvény 97. §. Hatályos: 2025. XII. 24-től.
10 Beiktatta: 2025. évi XCVII. törvény 97. §. Hatályos: 2025. XII. 24-től.
11 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 123. § (2). Hatályos: 2021. VI. 5-től.

aa) saját maga,
ab) közeli hozzátartozója,
ac) legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet, vagy
ad) a közeli hozzátartozójának legalább 25%-ban tulajdonában álló mezőgazdasági termelőszervezet használja, vagy
b) érintő tulajdoni hányadát nem átruházással szerezte és az ingatlant érintően a használati jogosultság átengedéséből származó jövedelem hiánya a saját és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését veszélyezteti.

(9)[1] Ha az e törvény alapján megszerzett tulajdonrész jelzálogjoggal vagy végrehajtási joggal terhelt, a megszerzett tulajdonrész tulajdonosa csak a megszerzett tulajdonrész értékéig tartozik a követelésért helyt állni.

(9a)[2] Ha az e törvény 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.

(9b)[3] A (9a) bekezdésben foglaltak alkalmazása során, ha az ingatlan becsértéke nem került még megállapításra, a tulajdonrész ellenértékeként az e törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlatban, vagy a 12. § (4) bekezdése, illetve a 16. § (4) bekezdése alapján a tulajdonostársak által készíttetett értékbecslési szakvéleményben megállapított értéket kell figyelembe venni. Ha a végrehajtó az így meghatározott értékkel nem ért egyet, akkor a 12. § (4) bekezdésében és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak alkalmazásával igazságügyi szakértővel új értékbecslési szakvéleményt készíttethet. Ha az ingatlan becsértéke megállapításra került, a tulajdonrész ellenértékeként a becsértéket kell figyelembe venni.

(9c)[4] A végrehajtó az ellenérték beérkezését követő 8 napon belül igazolja az ellenérték teljesítését az ellenértéket megfizető személy felé a végrehajtási jognak a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg történő töröltetése érdekében.

(10)[5] A II. Fejezet alapján történő tulajdonszerzés esetén védett természeti területnek minősülő ingatlanban fennálló állami tulajdoni hányad is elidegeníthető.

17/A. §[6] (1) 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.

(2) Ha az ingatlanügyi hatóság eljárása az (1) bekezdés szerinti döntéssel zárult, azonban a 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.

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

(4) 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.

---

1 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 123. § (2). Hatályos: 2021. VI. 5-től.
2 Beiktatta: 2022. évi LXVII. törvény 59. § (2). Hatályos: 2023. I. 1-től.
3 Beiktatta: 2022. évi LXVII. törvény 59. § (2). Hatályos: 2023. I. 1-től.
4 Megállapította: 2024. évi LXXX. törvény 98. §. Hatályos: 2025. I. 15-től.
5 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 123. § (2). Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § f).
6 Beiktatta: 2021. évi CL. törvény 151. §. Hatályos: 2022. I. 1-től.

17/B. §[1] (1) Ha a megosztással együtt vagy a 16. § alapján bekebelezéssel megszerzett tulajdonrész ellenértékét a 17. § (9a) bekezdése alapján a végrehajtóhoz kell teljesíteni, és az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változás bejegyzése iránti kérelem, illetve a 16. § szerinti bekebelezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem tartalmazza az ellenérték végrehajtóhoz történő teljesítésének igazolását, akkor az ingatlanügyi hatóság az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, illetve a bekebelezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével egyidejűleg intézkedik a végrehajtási jog törlése iránt.

(2) Ha az ellenérték megfizetését e törvény alapján bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni, a végrehajtó az ellenértéknek a végrehajtás során behajtani kívánt valamennyi követelés és a végrehajtási költség fedezésével nem érintett részét bírósági letétbe helyezi.

(3) Az ingatlanügyi hatóság az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változás ingatlan- nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelem, illetve a bekebelezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelem visszautasítására, az eljárás megszüntetésére, illetve a kérelem elutasítására irányuló döntéséről haladéktalanul értesíti a végrehajtót. A végrehajtó az ingatlanügyi hatóság értesítésének beérkezését követő 8 napon belül intézkedik az ellenértéknek a tulajdonostárs részére történő visszautalásáról.

(4) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetéséért – a 4. § (7) bekezdése szerint – fizetendő igazgatási szolgáltatási díj magában foglalja a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséért fizetendő díjat is. A 16. § szerinti bekebelezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj magában foglalja a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséért fizetendő díjat is.

5. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján

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

a) az osztatlan közös tulajdon megosztását a 4. § (1) bekezdése szerint legalább három alkalommal úgy kezdeményezték, hogy a 4. § (3) bekezdése alapján a bejelentés nem került visszautasításra, azonban az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére e törvény hatálybalépésétől számított 2 éven belül nem került sor, és

b) az ingatlan tulajdonosainak száma

ba) a 100 főt meghaladja, vagy

bb) a 30 főt meghaladja és az ingatlan hektárban kifejezett területnagyságának mértéke és tulajdonosai számának hányadosa kisebb, mint 0,5.

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

5/A.[2] Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése öröklés esetén

18/A. §[3] (1) Ha a 2022. december 31. napját követően meghalt örökhagyó kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örököstárs közösen örökli, – ideértve a csupán kötelesrészre jogosult, de a kötelesrészét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örököst is –, annak érdekében, hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon,

a) az örököstársak osztályos egyezséget kötnek,

1 Megállapította: 2024. évi LXXX. törvény 99. §. Hatályos: 2025. I. 15-től.
2 Beiktatta: 2022. évi LXVII. törvény 60. §. Hatályos: 2023. I. 1-től.
3 Beiktatta: 2022. évi LXVII. törvény 60. §. Hatályos: 2023. I. 1-től.

b) az ingatlant (az ingatlanból az örökrészét) az örököstárs vagy örököstársak az öröklésben érdekelt más személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, illetve átruházzák, akként, hogy ezzel közös tulajdon nem keletkezik,

c) az örököstársak az ingatlant egyben értékesítik, vagy

d) az örököstársak az ingatlant, illetve az örökrészt az állam javára ingyenesen felajánlják.

(2)[1] Az (1) bekezdés *c)* pontja szerinti értékesítés során eladóként az örököstársak közössége vesz részt. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a jogerős teljes hatályú hagyatékátadó végzést, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító jogerős végzést, a hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: He.) 89. §-a szerinti jogerős végzést, illetve a hagyatéki perben hozott jogerős ítéletet is csatolni kell. Az örököstársak közösségének tagjai az ingatlan-nyilvántartásban az egyes örököstársakat illető tulajdoni hányad megjelölése nélkül közbenső jogszerzőként szerepelnek, az ingatlan tulajdoni lapján történő feltüntetésük nélkül.

(3) Ha az (1) bekezdésben foglaltak nem vezetnek eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örököstársak – ideértve a csupán kötelesrészre jogosult, de a kötelesrészét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örököst is – a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg (a csupán kötelesrészre jogosult, de a kötelesrészét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös pedig kötelesrész kiadása jogcímén szerzi) azzal, hogy azt a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító végzés jogerőre emelkedését, a He. 89. §-a szerinti végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt éven belül

a) egyben értékesíteniük kell,

b) egyikük tulajdonába kell adni,

c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy

d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont a 2. alcím szerinti eljárás vagy – a feltételeinek fennállása esetén – a 3. alcím szerinti eljárás kezdeményezésével meg kell szüntetniük.

(3a)[2] A (3) bekezdés *b)* pontja szerinti tulajdonszerzés esetén

a) a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdését, valamint a 12–17. §-át nem kell alkalmazni,

b) jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható, és

c) a tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

(4)[3] Ha az örököstársak a (3) bekezdésben foglaltakat nem teljesítik, az (1) bekezdés szerinti ingatlan kényszerértékesítésére kerül sor az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint.

(5)[4] A (3) bekezdésben foglalt kötelezettség biztosítására az öröklés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzi a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét, valamint a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító végzés jogerőre emelkedését, a He. 89. §-a szerinti végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt év leteltének dátumát.

(5a)[5] Az ingatlant a (3) bekezdés alapján megöröklő tulajdonostársak által kötött, az ingatlan használati jogosultságának átengedésére irányuló szerződés az (5) bekezdés szerinti dátumot meghaladóan semmis.

---

1 Megállapította: 2024. évi LXXX. törvény 100. § (1). Hatályos: 2025. I. 15-től.
2 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 93. § (1). Hatályos: 2024. V. 17-től.
3 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § h).
4 Megállapította: 2023. évi XLIV. törvény 192. §. Módosította: 2024. évi XIX. törvény 102. § a), 2024. évi LXXX. törvény 102. § n).
5 Megállapította: 2024. évi LXXX. törvény 100. § (2). Hatályos: 2025. I. 1-től.

(6)[1] Az ingatlanügyi hatóság törli a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét

a) a (3) bekezdés szerinti jogügyletek,

b) a (4) bekezdés szerinti kényszerértékesítés eredményeként bekövetkező tulajdonváltozás, vagy

c) a közös tulajdonnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alapján megosztással történő megszüntetésével bekövetkező tulajdonváltozás

ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg.

18/B. §[2] (1) Ha a 2022. december 31. napját követően megnyílt hagyaték tárgya osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad és a törvényes öröklés szabályai szerint több örököstárs közösen örökli, – ideértve a csupán kötelesrészre jogosult, de a kötelesrészét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örököst is –, annak érdekében, hogy az ingatlan tulajdonostársainak száma ne növekedjen,

a) az örököstársak osztályos egyezséget kötnek,

b) az ingatlant (az ingatlanból az örökrészét) az örököstárs vagy örököstársak az öröklésben érdekelt más személyre, a kieséses örökösre vagy a hagyatéki hitelezőre átruházza, illetve átruházzák, akként, hogy ezzel – egymás közötti viszonyukban, az adott tulajdoni hányadra – közös tulajdon nem keletkezik,

c) az örököstársak az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik, vagy

d) az örököstársak az ingatlant, örökrészt, illetve tulajdoni hányadot az állam javára ingyenesen felajánlják.

(2)[3] Az (1) bekezdés *c)* pontja szerinti eljárásban az örököstársak közössége vesz részt. A vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a jogerős teljes hatályú hagyatékátadó végzést, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító jogerős végzést, a He. 89. §-a szerinti jogerős végzést, illetve a hagyatéki perben hozott jogerős ítéletet is csatolni kell. Az örököstársak közösségének tagjai az ingatlan- nyilvántartásban az egyes örököstársakat illető tulajdoni hányad megjelölése nélkül közbenső jogszerzőként szerepelnek, az ingatlan tulajdoni lapján történő feltüntetésük nélkül.

(3) Ha az (1) bekezdésben foglaltak nem vezetnek eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot az örököstársak – ideértve a csupán kötelesrészre jogosult, de a kötelesrészét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örököst is – a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg (a csupán kötelesrészre jogosult, de a kötelesrészét az ingatlanból természetben megkapó törvényes örökös pedig kötelesrész kiadása jogcímén szerzi) azzal, hogy azt a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító végzés jogerőre emelkedését, a He. 89. §-a szerinti végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt éven belül

a) egyben értékesíteniük kell,

b) egyikük tulajdonába kell adni,

c) az állam javára ingyenesen fel kell ajánlaniuk, vagy

d) az ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdont a 2. alcím szerinti eljárás vagy – a feltételeinek fennállása esetén – a 3. alcím szerinti eljárás kezdeményezésével meg kell szüntetniük.

(3a)[4] A (3) bekezdés *b)* pontja szerinti tulajdonszerzés esetén

a) a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdését, valamint a 12–17. §-át nem kell alkalmazni,

b) jogszabályon vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog nem gyakorolható, és

---

1 Megállapította: 2024. évi XIX. törvény 93. § (3). Hatályos: 2024. V. 17-től.
2 Beiktatta: 2022. évi LXVII. törvény 60. §. Hatályos: 2023. I. 1-től.
3 Megállapította: 2024. évi LXXX. törvény 101. § (1). Hatályos: 2025. I. 15-től.
4 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 94. § (1). Hatályos: 2024. V. 17-től.

c) a tulajdonszerzéshez nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

(4) Ha az örököstársak a (3) bekezdésben foglaltakat nem teljesítik, az (1) bekezdés szerinti tulajdoni hányad kényszerértékesítésére kerül sor az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint.

(5)[1] A (3) bekezdésben foglalt kötelezettség biztosítására az öröklés ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzi a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét az örökléssel érintett tulajdoni hányad vonatkozásában, valamint a teljes hatályú hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését, az ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzés teljes hatályúvá válását megállapító végzés jogerőre emelkedését, a He. 89. §-a szerinti végzés jogerőre emelkedését, hagyatéki per esetén az ítélet jogerőre emelkedését követő öt év leteltének dátumát.

(5a)[2] Az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot a (3) bekezdés alapján megöröklő tulajdonostársak által kötött, az örökléssel érintett tulajdoni hányad használati jogosultságának átengedésére irányuló szerződés az (5) bekezdés szerinti dátumot meghaladóan semmis.

(6)[3] Az ingatlanügyi hatóság törli a közös tulajdon rendezésének kötelezettsége tényét

a) a (3) bekezdés szerinti jogügyletek,

b) a (4) bekezdés szerinti kényszerértékesítés eredményeként bekövetkező tulajdonváltozás, vagy

c) a közös tulajdonnak a Ptk. alapján megosztással történő megszüntetésével bekövetkező tulajdonváltozás

ingatlan-nyilvántartási átvezetésével egyidejűleg.

III. FEJEZET

A FÖLDNEK MINŐSÜLŐ INGATLANOK JOGOSULTJAI ADATAINAK INGATLAN–NYILVÁNTARTÁSI RENDEZÉSÉRŐL

19. § Ezen fejezet alkalmazásában:

a) 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 *b)* pont szerinti személyt;

b) nem beazonosítható személy: az az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként bejegyzett természetes személy, akinek a természetes személyazonosító adatainak e törvény szerinti feltárása eredménytelen volt és ezáltal személye egyértelműen nem határozható meg.

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

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

---

1 Megállapította: 2023. évi XLIV. törvény 193. §. Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § i), 2024. évi LXXX. törvény 102. § o).
2 Megállapította: 2024. évi LXXX. törvény 101. § (2). Hatályos: 2025. I. 1-től.
3 Megállapította: 2024. évi XIX. törvény 94. § (3). Hatályos: 2024. V. 17-től.

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

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

21. § (1)[1] Ha a 20. §-ban meghatározott adategyeztetés nem vezet eredményre, az ingatlanügyi hatóság 90 napra településenként és fekvésenként hirdetményt tesz közzé az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat valamint, az ingatlanügyi hatóság honlapján, továbbá a kormányzati portálon. Egyúttal a hirdetmény közzétételéről értesítést küld az érintett ingatlan közigazgatási címére, illetve – ha az fel van tüntetve – a bejegyzett tulajdonos ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakcímére is.

(2) A hirdetmény tartalmazza:

a) az ingatlan helyrajzi számát,

b) a tulajdonosként bejegyzett személynek – az ingatlanügyi hatóság rendelkezésére álló – természetes személyazonosító adatait és – ha ismert – lakcímét, továbbá

c) a figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy akinek tudomása van a tulajdonosként bejegyzett személy hiányzó természetes személyazonosító adatairól, tartózkodási helyéről, illetve halálának időpontjáról, úgy ezt a hirdetmény közzétételétől számított 90 napon belül az ingatlanügyi hatóság részére jelentse be.

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

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

(5)[2] Az ingatlanügyi hatóság a (4) bekezdésben foglalt intézkedésével egyidejűleg bejegyzi az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdoni helyzet rendezetlenségének a tényét. Több tulajdonos esetén a bejegyzésben utalni kell arra a tulajdoni hányadra, amelynek tulajdonosa nem beazonosítható.

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

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

a) az ingatlan helyrajzi számát,

b) a tulajdonosként bejegyzett személy természetes személyazonosító adatait és lakcímét,

c) a figyelemfelhívást a (3) bekezdésben foglaltakról és a (7) bekezdésben foglalt jogkövetkezményről.

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

a) tulajdonjogot keletkeztető okirat szerint az ingatlannak ő a tulajdonosa, vagy

---

1 Módosította: 2023. évi LXX. törvény 112. §.
2 Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § p).

b) a tulajdonjogának megállapítására irányuló eljárást megindította, és az erre irányuló eljárás folyamatban van.

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

a) a bejegyzésre nem alkalmas olyan okiratot, amely a bejegyzett személy és az ingatlan tulajdonjoga tekintetében érdekelt személy vagy annak jogelődje tulajdonjog átruházásra irányuló megállapodását, az ingatlan megjelölését, továbbá az ellenértéket vagy a szerzés ingyenességét tartalmazza,

b)[1] az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos hagyatékátadó végzéssel (bírósági ítélettel) igazolt örököse, dologi hagyományosa vagy halál esetére megajándékozottja vagy hatósági határozattal igazolt jogutódja által kiállított olyan teljes bizonyító erejű magánokirati formájú nyilatkozatot, amelyben elismeri, hogy az ingatlan tulajdonjoga tekintetében érdekelt személy vagy annak jogelődje az ingatlan tulajdonjogának átruházásában a tulajdonossal már korábban megállapodott.

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

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

a) a (3) bekezdésben meghatározott határidő eredménytelenül telt el, vagy

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

(7)[2] Az ingatlanügyi hatóság a (6) bekezdésben foglalt intézkedésével egyidejűleg bejegyzi az ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdoni helyzet rendezetlenségének a tényét. Több tulajdonos esetén a bejegyzésben utalni kell arra a tulajdoni hányadra, amelynek tulajdonosa nem beazonosítható.

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

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

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

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

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

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

(2) Az értékbecslést végezheti

a) az igazságügyi szakértői névjegyzékben a termőföld-értékbecslési szakterületnek megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkező igazságügyi szakértő, vagy

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

---

1 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § j).
2 Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § q).
3 Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § r).

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

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

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

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

28/A. §[1] (1) Ha a hagyatéki eljárás tárgya kizárólag egy vagy több, földnek minősülő olyan belföldi ingatlan vagy annak tulajdoni illetősége (ezen alcím alkalmazásában a továbbiakban: hagyaték), amelyek esetében

a) az adó és értékbizonyítvány szerinti érték ingatlanonként (tulajdoni illetőségenként) nem haladja meg az egymillió forintot,

b) az ingatlan földrészletének területe ingatlanonként, tulajdoni illetőség esetén a földrészlet területének a tulajdoni hányadra eső arányos része tulajdoni illetőségenként nem haladja meg az ötezer négyzetmétert, és

c) az ingatlan vagy a tulajdoni illetőség ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott tulajdonosa a hagyatéki eljárásnak a hagyatéki leltár szerinti megindulását megelőző 15 évnél régebben meghalt,

a közjegyző a He.-ben meghatározottak szerint a hirdetményi kézbesítés szabályai szerint hirdetményt bocsát ki.

(2) Ha a hirdetményben meghatározott igénybejelentési határidő alatt a közjegyzőhöz igénybejelentés nem érkezik, a közjegyző a hagyatékot szállomány jogcímén az államnak adja át.

(3) Az állam tulajdonszerzésére a 25. § (2) bekezdését és a 26. §-t alkalmazni kell.

28/B. §[2] (1) Ha az örökös, a dologi hagyományos, a halál esetére megajándékozott, a végintézkedéssel létesített bizalmi vagyonkezelési jogviszony vagyonkezelője (a továbbiakban együtt: örökösként érdekelt) igénybejelentéssel az igénybejelentési határidő alatt nem élt, a hagyatékot szállomány jogcímén az államnak átadó végzés jogerőre emelkedését követően, az állam tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése ranghely szerinti időpontjától számított 5 éves elévülési határidőn belül, a tulajdonjog megállapítása iránt az állammal szemben pert indíthat.

(2) Ha az örökösként érdekelt személy tulajdonjogának megállapítása eredményes volt az (1) bekezdés szerinti perben, de nem kívánja a hagyaték természetben történő kiadását, vagy az állammal szemben erre már nincs lehetősége, az örökös az állammal szemben a 26. § szerinti értékbecslés alapján meghatározott összegű kártalanításra jogosult.

IV. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

6. Felhatalmazó rendelkezések

29. § Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

a) a földnek minősülő ingatlanokon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az ingatlan megosztásával történő megszüntetésének részletes szabályait,[3]

1 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 95. §. Hatályos: 2024. VII. 9-től.
2 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 95. §. Hatályos: 2024. VII. 9-től.
3 Lásd: 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet.

b) a földnek minősülő ingatlanokon fennálló osztatlan közös tulajdonnak az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi megváltása útján történő megszüntetése részletes szabályait, [1]

c) [2] a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetésére irányuló hatósági eljárás, továbbá ezen eljárás soron kívüli lefolytatásának részletes szabályait, [3]

d) [4] a 18/A. § (4) bekezdése és a 18/B. § (4) bekezdése szerinti kényszerértékesítés részletes szabályait.

7. Hatályba léptető rendelkezés

30. § E törvény 2021. január 1-jén lép hatályba.

7/A. [5] Átmeneti rendelkezések

30/A. § [6] A 16. §-nak az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2021. évi LX. törvénnyel (a továbbiakban: Módtv1.) megállapított rendelkezéseit az ingatlanügyi hatóságnál a Módtv1. hatálybalépését követően megindított ügyekben kell alkalmazni.

30/B. § [7] A 4. § (6) bekezdésének az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022. évi LXVII. törvénnyel (a továbbiakban: Módtv2.) megállapított rendelkezéseit alkalmazni kell az ingatlanügyi hatóságnál a Módtv2. hatálybalépésekor folyamatban lévő tényfeljegyzésre irányuló eljárásokban is, továbbá azokban az esetekben, amikor a tényfeljegyzésre a Módtv2. hatálybalépését megelőzően kerül sor, és a tényfeljegyzés óta 90 nap még nem telt el, feltéve, hogy az ingatlanügyi hatóság a megosztás átvezetése iránti kérelem alapján indult eljárásban a kérelmet még nem utasította vissza, érdemben nem utasította el és az eljárást nem szüntette meg.

8. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés

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

9–14. [8]

32–42. § [9]

15. [10]

43–50. § [11]

---

1 Lásd: 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet.
2 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 124. §. Hatályos: 2021. VI. 5-től.
3 Lásd: 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet.
4 Beiktatta: 2022. évi LXVII. törvény 61. §. Hatályos: 2023. I. 1-től.
5 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 125. §. Hatályos: 2021. VI. 5-től.
6 Beiktatta: 2021. évi LX. törvény 125. §. Hatályos: 2021. VI. 5-től.
7 Beiktatta: 2022. évi LXVII. törvény 62. §. Hatályos: 2023. I. 1-től.
8 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12–12/B. § alapján. Hatálytalan: 2021. I. 2-től.
9 Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12–12/B. § alapján. Hatálytalan: 2021. I. 2-től.
10 Hatályon kívül helyezte: 2024. évi XIX. törvény 102. § b). Hatálytalan: 2024. V. 17-től.
11 Hatályon kívül helyezte: 2024. évi XIX. törvény 102. § b). Hatálytalan: 2024. V. 17-től.

16.[1] A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló, a kormányhivatal, mint segítő közreműködésével zajló eljárás különös szabályai

51. §[2] (1) A részarány-tulajdonnak megfelelő föld kiadása, illetve a részarány-földtulajdon helyének meghatározására irányuló eljárás eredményeként kialakított földrészleten fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányuló, a kormányhivatal, mint segítő közreműködésével lefolytatott eljárásra ezen alcím rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Ezen alcím rendelkezéseit olyan földrészleteket érintően kell alkalmazni, amelyek esetében

a)[3] a földkiadási eljárás eredményeként létrejött osztatlan közös tulajdon tulajdonostársait megillető tulajdoni hányadokat az ingatlan-nyilvántartásba végleges hatósági döntéssel bejegyezték, és

b)[4] valamely tulajdonostárs 2012. június 1. napjáig az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezte az ingatlan megosztását annak érdekében, hogy saját tulajdoni hányadát önálló ingatlanként kaphassa meg (jelen alcím vonatkozásában a továbbiakban: kérelmező tulajdonostárs).

c)[5]

(2a)[6] Ezen alcím rendelkezéseit kell alkalmazni az egyes agrártárgyú törvények módosításáról szóló 2024. évi XIX. törvény (a továbbiakban: Módtv3.) hatálybalépésekor – a Módtv3. hatálybalépését megelőző napon hatályos 15. alcímben foglaltak szerint – folyamatban lévő eljárások esetében is.

(3) Ezen alcím rendelkezései nem alkalmazhatók a halastó művelési ágú ingatlanokra, valamint az erdő művelési ágú ingatlanokra, ide nem értve a külterületen található – az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 12. § (1) bekezdése szerinti – fásítást.

52. §[7] Az ezen alcím szerinti megosztások költségeit az állam viseli. Soron kívüli eljárás lefolytatására nincs lehetőség.

53. §[8] (1) Egy adott földrészleten belül az önálló földrészletek kialakítását – az egyezség vagy a sorsolás alapján – minden kérelmező tulajdonostárs vonatkozásában el kell végezni.

(2) A megosztási folyamat megkezdéséről az ingatlanügyi hatóságnak írásban kell értesítenie valamennyi, az ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársat.

(2a)[9] Az ingatlanügyi hatóság az 51. § (2a) bekezdésében foglaltak alkalmazásáról írásban tájékoztatja a már folyamatban lévő megosztási eljárásban érintett ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkező valamennyi tulajdonostársat.

(3) Ha a kérelmező tulajdonostárs vagy jogutódja nem kívánja az eljárás ezen alcím szerinti lefolytatását, a kérelmét az ingatlanügyi hatósághoz intézett írásbeli nyilatkozatával, az értesítés kézhezvételét követő 15 napon belül visszavonhatja.

---

1 Beiktatta: 2023. évi XLIV. törvény 194. §. Hatályos: 2023. IX. 1-től.
2 Beiktatta: 2023. évi XLIV. törvény 194. §. Hatályos: 2023. IX. 1-től.
3 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § k).
4 Módosította: 2024. évi XIX. törvény 100. § l).
5 Hatályon kívül helyezte: 2024. évi XIX. törvény 102. § c). Hatálytalan: 2024. V. 17-től.
6 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 96. §. Hatályos: 2024. V. 17-től.
7 Megállapította: 2024. évi XIX. törvény 97. §. Hatályos: 2024. V. 17-től.
8 Beiktatta: 2023. évi XLIV. törvény 194. §. Hatályos: 2023. IX. 1-től.
9 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (1). Hatályos: 2024. V. 17-től.

(4)[1] Az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározottak szerint az ingatlanügyi hatóság mint segítő közreműködő vagy a kormányhivatal által megbízott földmérő vállalkozó vagy vállalkozás elvégzi a megosztás földmérési és sorsolással kapcsolatos feladatait. Egyezség esetén a kormányhivatal jogtanácsosa vagy a kormányhivatal által megbízott jogi szolgáltató készíti, illetve jegyzi ellen a jogváltozás bejegyzésének alapjául szolgáló egyezségi okiratot.

(4a)[2] Ha a kormányhivatal földmérő vállalkozó vagy vállalkozás, illetve jogi szolgáltató közreműködését veszi igénybe, a földmérő vállalkozó vagy vállalkozás, illetve jogi szolgáltató a számukra átadott, a megosztási kérelemben szereplő adatokat és a kérelemmel érintett ingatlan tulajdonosainak a tulajdoni lapon szereplő természetes személyazonosító adatait a megosztási eljárás befejezéséig az ezen alcím szerinti feladatai ellátása céljából kezeli.

(4b)[3] A (3) bekezdés szerinti határidő lejártát vagy a (4a) bekezdés szerint a megosztási kérelemben szereplő adatok átadását követően, a Ptk. szerinti megosztásra csak az ezen alcím szerinti közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó kérelmek visszavonása esetén van lehetőség.

(5) A kérelmező tulajdonostársak közötti egyezség érvényességéhez az egyezség megkötésekor jelenlévő kérelmező tulajdonostársak tulajdoni hányad szerint számított egyszerű többségének döntése szükséges.

(5a)[4] Azon 51. § (2a) bekezdés szerinti folyamatban lévő eljárásokban, ahol már létrejött az egyezség vagy teljes körű egyezség, vagy lezajlott a sorsolás, az (5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni.

(6) A kérelmező tulajdonostársak közötti egyezség hiányában az adott földrészlet vonatkozásában a kiosztás sorrendjét sorsolással kell megállapítani. Az egyezségnek vagy a kisorsolt sorrendnek megfelelően a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduknak megfelelően a földrészlet meghatározott részéhez kell rendelni. Teljes körű egyezség esetén a kiosztás sorrendjét és a teljes körű egyezségben foglaltak szerinti területeket kell a tulajdonosokhoz rendelni.

(7)[5] A sorsolást és a megosztást a (7a)–(7i) bekezdések szerint kell elvégezni.

(7a)[6] A sorsolást az ingatlanügyi hatóság által létrehozott sorsolási bizottság bonyolítja le.

(7b)[7] A sorsolás szabálytalan lebonyolítása ellen az, akinek jogos érdekét érinti vagy sérti, a sorsolás lebonyolítását követő 48 órán belül kifogást nyújthat be a sorsolást szervező ingatlanügyi hatósághoz.

(7c)[8] A kialakítandó új, önálló földrészletek – a visszamaradó földrészlet és a kialakuló ingatlanok megközelítését biztosító utak és más művelés alól kivett földrészletek kivételével – 3000 m^2-nél kisebb területűek nem lehetnek. Az ingatlan-nyilvántartás szerint zártkertnek minősült területen a kialakítandó önálló földrészlet legkisebb területe 1500 m^2 lehet.

(7d)[9] A kialakítandó földrészletek megközelíthetősége érdekében önálló földrészletként kialakított közút a települési önkormányzat, a fővárosban a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerül. A földrészletek megközelítésére szolgáló közutak kialakításához szükséges terület aranykorona értékével a kialakítandó földrészleteket kártalanítás nélkül arányosan csökkenteni kell.

---

1 Megállapította: 2024. évi XIX. törvény 98. § (2). Hatályos: 2024. V. 17-től.
2 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (3). Hatályos: 2024. V. 17-től.
3 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (3). Hatályos: 2024. V. 17-től.
4 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (4). Hatályos: 2024. V. 17-től.
5 Megállapította: 2024. évi XIX. törvény 98. § (5). Hatályos: 2024. V. 17-től.
6 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Hatályos: 2024. V. 17-től.
7 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Hatályos: 2024. V. 17-től.
8 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Hatályos: 2024. V. 17-től.
9 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Hatályos: 2024. V. 17-től.

(7e)[1] A földrészlet megosztását követően az egyes tulajdoni hányadokra vonatkozó, illetve azokat terhelő, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok és bejegyzett tények – a keletkező önálló földrészletekre történő – visszajegyzéséről az ingatlanügyi hatóság gondoskodik.

(7f)[2] Ha törvény úgy rendelkezik, a megosztási vázrajzot – határidő kitűzésével – ellenjegyzésre közölni kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jog jogosultjával. Ha a jogosult az ellenjegyzést határidőben nem teljesíti, úgy azt megadottnak kell tekinteni.

(7g)[3] Az ingatlanügyi hatóság a sorsolást követően az elkészített változási vázrajz, valamint a sorsolási jegyzőkönyv vagy az egyezségi okirat alapján a tulajdonjogot bejegyzi az ingatlan-nyilvántartásba.

(7h)[4] Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést megelőzően gondoskodni kell a keletkező új földrészletek kitűzéséről és azok helyszíni bemutatásáról.

(7i)[5] Az önálló földrészletté alakításról szóló határozatok közlésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényt kell alkalmazni.

(8) Azok a tulajdonostársak, akik önálló földrészlet kialakítását nem kérték – ha teljes körű egyezség megkötésére nem kerül sor –, a visszamaradó földrészleten tulajdonközösségben maradnak.

54. §[6] Ezen alcím szerinti eljárás nem minősül telekalakítási eljárásnak.

55. §[7] Az ingatlanügyi hatóság nem hoz határozatot a megosztás kiindulási helyéről és irányáról, de azokat a művelhetőségi és a megközelíthetőségi szempontokra, valamint a kialakult helyszíni használatra figyelemmel kell megállapítani.

56. §[8] Ha a közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárás (a továbbiakban: megosztási eljárás) alatt – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben meghatározott – használati megosztásról szóló megállapodás a tulajdonostársak között fennáll, e megállapodást a megosztási eljárásban úgy kell tekinteni, mintha a tulajdonostársak a kiosztási sorrend egymás közötti meghatározására teljes körű egyezséget kötöttek volna. Ez esetben a megosztási eljárás során a megosztás kiindulási helyének és az osztás irányának a használati megosztásról szóló megállapodásban foglaltakat kell tekinteni.

57. §[9] A Módtv3. hatálybalépését megelőzően a – Módtv3. hatálybalépését megelőző napon hatályos – 15. alcímben foglalt feladatok elvégzésére földmérő vállalkozóval vagy vállalkozással kötött szerződések a Módtv3. hatálybalépésének napján a törvény erejénél fogva megszűnnek.

---

1 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Módosította: 2024. évi LXXX. törvény 102. § s).
2 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Hatályos: 2024. V. 17-től.
3 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Hatályos: 2024. V. 17-től.
4 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Hatályos: 2024. V. 17-től.
5 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 98. § (6). Hatályos: 2024. V. 17-től.
6 Beiktatta: 2023. évi XLIV. törvény 194. §. Hatályos: 2023. IX. 1-től.
7 Beiktatta: 2023. évi XLIV. törvény 194. §. Hatályos: 2023. IX. 1-től.
8 Beiktatta: 2023. évi XLIV. törvény 194. §. Hatályos: 2023. IX. 1-től.
9 Beiktatta: 2024. évi XIX. törvény 99. §. Hatályos: 2024. V. 17-től.

TARTALOMJEGYZÉK

2020. évi LXXI. törvény ---- 1
a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről ---- 1
I. FEJEZET ---- 1
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ---- 1
1. A törvény hatálya ---- 1
II. FEJEZET ---- 2
A FÖLDEKEN FENNÁLLÓ OSZTATLAN KÖZÖS TULAJDONI VISZONYOK MEGSZÜNTETÉSE ---- 2
2. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával ---- 2
3. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján ---- 8
4. A tulajdonszerzés közös szabályai ---- 9
5. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján ---- 12
5/A. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése öröklés esetén ---- 12
III. FEJEZET ---- 15
A FÖLDNEK MINŐSÜLŐ INGATLANOK JOGOSULTJAI ADATAINAK INGATLAN–NYILVÁNTARTÁSI RENDEZÉSÉRŐL ---- 15
IV. FEJEZET ---- 18
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK ---- 18
6. Felhatalmazó rendelkezések ---- 18
7. Hatályba léptető rendelkezés ---- 19
7/A. Átmeneti rendelkezések ---- 19
8. Az Alaptörvény sarkalatosságra vonatkozó követelményének való megfelelés ---- 19
9–14. ---- 19
15. ---- 19
16. A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló, a kormányhivatal, mint segítő közreműködésével zajló eljárás különös szabályai ---- 20