

2020. évi LXXI. törvény

a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről¹

Hatályos: 2022. 01. 01. – 2022. 12. 31.

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.

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

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

a) a megosztási folyamat megkezdésének ingatlanügyi hatósághoz történő bejelentését;

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

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

d) a megosztással bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését;

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

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

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

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

(3) A kérelmet vissza kell utasítani, ha

a) az ingatlan tulajdoni lapján az [Inytv. 17. § \(1\) bekezdés](#) 4., 5., 6., 7., 8., 9., 15., 16., 18., 20., 21., 26., illetve 29. pontjában meghatározott tény szerepel;

b) az érintett ingatlan tulajdoni lapján a folyamatban lévő megosztás ténye van feljegyezve;

c) az érintett ingatlan tulajdoni lapján széljegy van feltüntetve;

d) az érintett ingatlan valamely tulajdoni hányadára vonatkozóan tulajdonátruházás hatósági jóváhagyása iránti eljárás van folyamatban;

e)⁴ az ingatlant érintően a földrendező és a földkiadó bizottságokról szóló [1993. évi II. törvény vagy a 15. 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)⁵ a folyamatban lévő megosztás tényének bármely okból bekövetkezett törlésétől számított 30 napon belül az adott ingatlant érintően ismételt kérelmet nyújtanak be, ide nem értve azt az esetet, ha a törlésre a tulajdonjog öröklés jogcímen történő bejegyzése, illetve a kisajátítás folytán bekövetkező tulajdonváltozás átvezetése alapján kerül sor.

(3a)⁶ A kérelmet függőben kell tartani, 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. A kérelem függőben tartása esetén a változási vázrajz újzáradékolása 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.

(3b)⁷ Ha 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 tulajdonváltozás kisajátítási határozat alapján történő átvezetése iránti kérelem érkezik, úgy ezen kérelmeket a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelmet megelőzően kell elbírálni.

(3c)⁸ A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése 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.

(3d)⁹ A kérelmet függőben kell tartani, ha a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében az ingatlanügyi hatóság a III. Fejezet szerinti eljárása folyamatban van. A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránti eljárást a III. Fejezet szerinti adatkiigazítás megtörténtét, az adatfeltárássra irányuló eljárás megszüntetését, a jegyző értesítését, illetve az ingatlan állami tulajdonba kerülését követően folytatni kell.

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

(5)¹⁰ A folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzését követően az ingatlan tulajdoni lapján és térképi állományán az öröklés 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 feljegyzését követően benyújtott egyéb kérelmeket vagy megkereséseket az ingatlanügyi hatóság függőben tartja a megosztás tényének törléséig.

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

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

(8)¹¹ A tényfeljegyzés során az [Inytv. 46. §](#) szerinti soron kívüli elintézésre irányuló kérelem benyújtásának, valamint az [Inytv. 47/A. §](#) szerinti függőben tartásnak nincs helye, kivéve a 4. § (3a) bekezdése, valamint az [Inytv. 47/A. § \(1b\) bekezdése](#) szerinti függőben tartás 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)¹² 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)¹³ 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.

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 figyelembevételé alapján – számított értékünél kisebb értékű ingatlan, kivéve, ha abba az egyezség részeként kifejezetten beleegyeznek.

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

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

6/A. §¹⁴ Erdőnek minősülő ingatlan esetében a 6. § (6) bekezdésének alkalmazása során figyelembe kell venni a földön található faállomány fatérfogatót is.

6/B. §¹⁵ Az egyezségi okiratnak az [Inyvtv. 32. § \(1\) 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 ingatlanok a térképvázlat elkészítésekor hatályos ingatlan-nyilvántartási adatait veszi alapul. Ettől – a 10. § (1) bekezdésében szereplő út kialakítása kivételével – a felek nem térhetnek el.

(1a)¹⁶ 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.

(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)¹⁷ 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) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesítéséhez a tulajdonostársak adatszolgáltatás keretében kérhetik az ingatlanügyi hatóságtól a megosztandó ingatlan tulajdoni lapján szereplő jogok bejegyzésének, illetve tények feljegyzésének alapjául szolgáló vázrajzok kiadását. Az ingatlanügyi hatóság az adatszolgáltatásnak a megkereséstől számított 15 napon belül köteles eleget tenni.

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

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

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

(6) Az (5) bekezdésben foglalt határidő elmulasztása, illetve az adatszolgáltatási kötelezettség nemteljesítése esetén a jogosult, illetve a hatóság hozzájárulását a megküldött térképvázlat és területkimutatás szerinti megosztáshoz, illetve a 10. § (2) bekezdése szerinti 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)¹⁸ Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan – ide nem értve az ingatlanok megközelítésére szolgáló utat – nem lehet szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m²-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelési ág esetén 10 000 m²-nél kisebb területnagyságú. Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó.

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

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

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

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

(2) Ha az (1) bekezdésben foglaltak szerint több tulajdonostárs is jelzi a szándékát a bekebelezésre, akkor a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadot az a tulajdonostárs bekebelezheti 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)¹⁹ 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 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.

(5)²⁰ 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 bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni.

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

(7)²¹ 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)²² 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)²³ Az osztatlan közös tulajdon megszüntetésével bekövetkező változást – ideértve az egyezségben foglalt tulajdonváltást 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 feljegyzésének rangsorában vezeti át. Az egyezségi megállapodást, valamint a térképvázlatot és a területkimutatást mindazoknak alá kell írniuk, akik a 6. § (3) bekezdése szerinti megállapodásban részt vesznek. A térképvázlatot és a területkimutatást az ingatlanügyi hatóság záradékkal nem látja el.

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

(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)²⁴ A tulajdonostársaknak a bekebelezést kezdeményező tulajdonostárs általi értesítésére az 5. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

(3)²⁵ 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)²⁶ 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 készíthet. 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)²⁷ Az ellenérték megfizetését – annak összegétől függetlenül – bírósági 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.

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

(7)²⁸ A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének alapjául szolgáló okiratnak az [Inyvtv. 32. § \(1\) 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)²⁹ Az e § szerinti bekebelezés útján történő tulajdonszerzéssel érintett tulajdoni illetőségeket a megosztást követően létrejövő ingatlan tulajdoni lapján külön kell nyilvántartani.

(9)³⁰ A földrészlet egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vétele – az állami tulajdonból kikerülő ingatlanrészen fennállott vagyonekezelői jog kivételével – nem szünteti meg a közös tulajdonban álló földrészletre létrejött és a bekebelezéskor fennálló földhasználati szerződésen alapuló földhasználatot.

4. A tulajdonszerzés közös szabályai

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

a) az adott ingatlanban legalább 3 éve rendelkezik tulajdonrészszel;

b) tulajdonrészét öröklés jogcímen szerezte; vagy

c) tulajdonrészét közeli hozzátartozójától szerezte.

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

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

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