



Az Országgyűlés  
Törvényalkotási bizottsága

Hivatkozási szám a TAB ülésén:  
**1. (T/10312.)**

A bizottság  
**kormánypárti**  
tagjainak javaslata.

Javaslat módosítási szándék megfogalmazásához  
a Törvényalkotási bizottság számára  
**a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról  
és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak  
ingatlan-nyilvántartási rendezéséről** szóló  
**T/10312. számú törvényjavaslathoz**

Módosítópont sorszáma: **1.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **7. § (2) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

(2) Ha ugyanazon tulajdonostársak több – azonos település, vagy ugyanazon járáshoz tartozó és egymással szomszédos [település]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.

Módosítópont sorszáma: **2.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **11. § (1) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

11. §

(1) Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése eredményeként kialakításra kerülő ingatlan – ide nem értve az ingatlanok megközelítésére szolgáló utat – nem lehet szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>-nél, szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág esetén **[10.000]10 000 m<sup>2</sup>-nél** kisebb területnagyságú [**a továbbiakban: területi minimum**]. Erdőnek minősülő ingatlan esetén az **[erdőről,]Evt.-nek** az erdő **[védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvénynek az erdő ]**megosztására irányadó további előírásait is

figyelembe kell venni. Vegyes művelési ágú ingatlan esetén a kisebb területi minimummal rendelkező művelési ágra vonatkozó mérték irányadó.

Módosítópont sorszáma: **3.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **12. § (1) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

## 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.

Módosítópont sorszáma: **4.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **12. § (4) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

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

Módosítópont sorszáma: **5.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **13. §**

Módosítás jellege: **módosítás**

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 **[gondoskodni] 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.

Módosítópont sorszáma: **6.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **16. § (4) és (5) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

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

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

Módosítópont sorszáma: **7.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **17. §**

Módosítás jellege: **módosítás**

17. §

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

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

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

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

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

(5) Az e törvény alapján történő 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.

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

Módosítópont sorszáma: **8.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **22. § (6) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

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

Módosítópont sorszáma: **9.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **39. § nyitó szövegrész**

Módosítás jellege: **módosítás**

## 39. §

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

Módosítópont sorszáma: **10.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **Új 40. §**

Módosítás jellege: **kiegészítés**

## 40. §

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

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

## Indokolás

**1.** A cserével vegyes megosztás lehetőségét ugyanazon körzeti földhivatal illetékességi területén belül indokolt lehetővé tenni az ügyintézés akadálytalan lebonyolítása érdekében.

**2-3.** Kodifikációs pontosítás.

A fenti pontok tartalmilag összefüggenek.

**4., 6.** A területi minimumot el nem érő tulajdoni hányad bekebelezése esetén ellenértéket kell fizetni. Ennek összegét a felek szabadon határozhatják meg, amelyhez kiindulási támpontot ad a törvény végrehajtására kiadott rendelet szerinti értékbecslési ajánlat, mint minimum ár. Garanciális szabályként a törvény biztosítja a tulajdonostársak részére, hogy igazságügyi szakértővel maguk is készíttethessenek értékbecslési szakvéleményt, ha nem értenek egyet az értékbecslési ajánlat szerinti összeggel. Az új értékbecslési szakvélemény elkészítésének költségeit a bekebelező tulajdonostárs viseli, ha annak elkészíttetését ő kezdeményezte, vagy ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg legalább 20%-kal meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg meghaladja az értékbecslési ajánlatban foglalt összeget, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie. Ha az új értékbecslési szakvéleményben foglalt összeg kevesebb, mint az értékbecslési ajánlatban foglalt összeg, a bekebelező tulajdonostársnak ellenértékként legalább az új értékbecslési szakvéleményben meghatározott összeget kell megfizetnie.

A fenti pontok tartalmilag összefüggenek.

**5.** Indokolt határidőt szabni a használati szerződések módosítására, valamint ennek elmaradása

esetén lehetőséget kell biztosítani, hogy a felek bírósághoz fordulhassanak.

**7.** A kegyeleti jogok érvényre jutásának biztosítása érdekében szükséges annak lehetővé tétele, hogy ha az adott megosztásra kerülő földrészleten sírhely található és az államnak tulajdoni hányada van a földrészletben, akkor az állam részére a megosztással kialakításra kerülő ingatlan a sírhellyel érintett területre essen. Ebben az esetben az állam vonatkozásában a területi minimumról szóló szabályokat nem kell alkalmazni, valamint az állam hányada másik tulajdonostárs által nem kebelezhető be. Garanciális elemként kell rögzíteni, hogy a tulajdonostársak a köztük fennálló jogvitát a bíróság elé vihetik.

**8.** Nyelvhelyességi pontosítás.

**9-10.** Kivételt szükséges megállapítani a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény 28. § (10) bekezdése szerinti jogosulatlan földmérési tevékenység körének alól, figyelemmel arra, hogy a törvényjavaslat szerinti osztóprogramot maguk a tulajdonostársak vagy más, földmérői képesítéssel nem rendelkező személy is alkalmazhatja. Erre a módosításra a törvények közötti összhang biztosítása érdekében is szükség van.

A fenti pontok tartalmilag összefüggenek.