

**AGRÁRMINISZTERIUM
FÖLDÜGYI ÉS TÉRINFORMATIKAI FŐOSZTÁLY
FTF/413/2025.**

**A FŐVÁROSI ÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATALOKNAK AZ
AGRÁRMINISZTER SZAKMAI IRÁNYÍTÁSA ALÁ TARTOZÓ
FÖLDÜGYI IGAZGATÁSI FELADATOKKAL KAPCSOLATOS**

2026. ÉVI ORSZÁGOS HATÓSÁGI ELLENŐRZÉSI TERVE

I. Jogszabályi háttér

A fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet** 28. § (1)-(5) bekezdései szerint a szakmai irányító miniszter legkésőbb az ellenőrzési időszakot megelőző 45. napig országos hatósági ellenőrzési tervet készít az irányítási jogkörébe tartozó feladatok tekintetében a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok (a továbbiakban együtt: kormányhivatalok) által lefolytatandó hatósági ellenőrzésekről, és gondoskodik annak az általa vezetett minisztérium honlapján történő közzétételéről. A kormányhivatal a szakmai irányító miniszter által kiadott országos hatósági ellenőrzési terv alapján készíti el hatósági ellenőrzési tervét az ellenőrzési időszakot megelőző 15. napig. A kormányhivatal az ellenőrzési jelentését elkészíti, és megküldi a szakmai irányító miniszternek az ellenőrzési időszakot követő 30. napig. A szakmai irányító miniszter az ellenőrzési időszakot követő 60. napig a beérkezett ellenőrzési jelentések alapján elkészíti a hatósági ellenőrzésekkel kapcsolatos országos beszámolóját területi és hatásköri bontásban, és gondoskodik annak az általa vezetett minisztérium honlapján történő közzétételéről. A kormányhivatal a szakmai irányító miniszter által készített beszámoló közzétételével tesz eleget az ellenőrzési jelentés közzétételi kötelezettségének.

A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló **383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet** 2. § (4) bekezdése értelmében a fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a földhasználati nyilvántartással, a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszerkezetekről és a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartással, a földminősítéssel, a földvédelemmel, a földhasznosítási előírások érvényesülésével, a földtulajdoni és a földhasználati előírások érvényesülésével, a földforgalommal összefüggő földügyi igazgatási, valamint a földügyi és agrár-vidékfejlesztési szakigazgatáshoz kapcsolódó térképészet keretébe tartozó feladat- és hatáskörök gyakorlásával összefüggésben a kormány tagjai és az államtitkárok jogállásáról szóló **2010. évi XLIII. törvény** (a továbbiakban: Ksztv.). 2. § (1) bekezdés *e)-h)* pontjában meghatározott, valamint a törvényességi és szakszerűségi ellenőrzési hatásköröket szakmai irányító miniszterként az agrárminiszter (a továbbiakban: miniszter) gyakorolja.

Jelen országos hatósági ellenőrzési terv a kormányhivatalok által a földügyi igazgatási, valamint a földügyi és agrár-vidékfejlesztési szakigazgatáshoz kapcsolódó térképészet keretébe tartozó (a továbbiakban együtt: földügyi igazgatási) feladat- és hatáskör gyakorlásával összefüggésben készítendő hatósági ellenőrzési tervek szakmai minimum tartalmát határozza meg.

A hatósági ellenőrzési terveket a szakmai irányító szerv által meghatározott és jelen ellenőrzési tervben rögzített szakmai szempontok figyelembevételével kell összeállítani.

II. Az ellenőrzési terv célja

Az ellenőrzési terv célja, hogy egységes irányelvek alapján az I. pontban meghatározott földügyi igazgatási feladatok tekintetében szakmai útmutatást nyújtson a kormányhivatalok 2026. évben lefolytatandó hatósági ellenőrzéseinek tervezéséhez.

III. A kormányhivatalok által lefolytatásra kerülő ellenőrzések általános célja

A kormányhivatalok által végzett hatósági ellenőrzések célja a jogszabályokban előírt kötelezettségek teljesítésének, vagy megsértésének megállapítása.

Az ellenőrzés elsődleges szempontja a prevenció, másodlagos a jogszabálysértések feltárása, a jogkövetésre való figyelmeztetés és végső esetben a szankció alkalmazásával a jogkövetés kikényszerítése az egységes jogalkalmazás érdekében.

IV. Az ellenőrzési terv általános irányelvei

- Az egységes jogalkalmazás, törvényesség betartásának, az egyes szakterületeken meghatározott jogok és kötelezettségek együttes érvényesülésének biztosítása.
- Az illetékességi területre jellemző sajátosságok figyelembevétele.
- A hatósági ellenőrzési feladat ellátása során a célszerűség, egyszerűség, gyorsaság, költségtakarékosság és a hatékonyság szempontjaira figyelemmel kell eljárni.
- A hatósági ellenőrzési terv összeállítása során figyelemmel kell lenni az ellenőrzés alá vont sajátosságaira is.

V. Az egyes hatósági ellenőrzések jogszabályi háttere

1. A hasznosítási, az ideiglenes hasznosítási és a mellékhasznosítási kötelezettség ellenőrzése

A termőföld védelméről szóló **2007. évi CXXIX. törvény** (a továbbiakban: Tftv.) 5. § (5) bekezdése a hasznosítási, ideiglenes hasznosítási és a mellékhasznosítási kötelezettségek (a továbbiakban együtt: hasznosítási kötelezettség) betartásának ellenőrzése érdekében rendszeres hatósági ellenőrzést határoz meg, valamint az (5a) bekezdés alapján a zártkerti ingatlanok minősülő termőföld tekintetében az (1)–(4) bekezdésben előírtak elmulasztása esetén az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője lehetőséget kap arra, hogy jelzéssel élhet az ingatlanügyi hatóság felé. Az ingatlanügyi hatóság a jegyző jelzésére a hasznosítási kötelezettség elmulasztása miatt hivatalból eljárást indít és az eljárás eredményéről a jegyzőt tájékoztatja.

A Tftv. 5. § (1)–(4) bekezdéseiben meghatározott előírások betartásának ellenőrzése elsődlegesen az Agrárminisztérium Földügyi és Térinformatikai Főosztálya (a továbbiakban: Főosztály) által minden évben elrendelt határszemle ellenőrzések keretében történik meg a Főosztály által kiadott útmutató alapján.

Hangsúlyozni szükséges azonban, hogy a kormányhivataloknak a hasznosítási kötelezettséget – a fenti törvényi rendelkezés alapján – rendszeresen kell ellenőrizniük. Ebből következően a kormányhivatal indokolt esetben bármely időszakban köteles a hatósági ellenőrzést lefolytatni, és annak eredményétől függően az egyedi ügyekben intézkedéseket tenni. A határszemle-ellenőrzés tehát egész évben rendszeres feladat, az elrendelt határszemle ellenőrzések időtartamán túl is.

2. A parlagfűvel fertőzött területek felkutatása

Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló **2008. évi XLVI. törvény** (a továbbiakban: Éltv.) 17. § (4) bekezdése értelmében a földhasználó köteles az ingatlanon a parlagfű virágbimbójának kialakulását megakadályozni, és azt követően ezt az állapotot a vegetációs időszak végéig folyamatosan fenntartani.

A parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásának, valamint az állami, illetve a közérdekű védekezés költségei megállapításának és igénylésének részletes szabályairól szóló **221/2008. (VIII. 30.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Vhr.) 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a helyszíni ellenőrzést az Éltv. 17. § (4) bekezdésében foglaltak betartásának ellenőrzése érdekében külterületen az ingatlanügyi hatóság saját kezdeményezésére, vagy bejelentés alapján végzi. Az ellenőrzés belterületen a jegyző feladata.

Az ingatlanügyi hatóság saját kezdeményezésre a Vhr. 4. § (2) bekezdésben meghatározott parlagfű-veszélyeztetett területeken, továbbá a tevékenységével összefüggésében szerzett információi alapján parlagfűvel fertőzött területeken végez helyszíni ellenőrzést.

3. A termőföld mennyiségi védelme tekintetében a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése esetén az engedélyben foglaltak betartásának illetve járulégmentes más célú hasznosítás esetén a hasznosítási cél teljesülésének, továbbá a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítását követően az eredeti állapot helyreállításának, illetve a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítását követően az utólagos hozzájárulás megadása esetén a fizetési kötelezettség teljesítésének, valamint a más célú hasznosítás megszüntetését követően, illetve a más célú hasznosítás 4 évet meghaladó szüneteltetése esetén a tervezett újrahhasznosítás bejelentésének és az újrahhasznosítási kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

3.1 A termőföld más célú hasznosításának engedélyezése esetén az engedélyben foglaltak betartásának ellenőrzése

A Tfv. 10. § (1) bekezdése alapján a termőföldet főszabály szerint az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani. Az engedélyben foglaltak betartása érdekében a más célú hasznosításra engedélyezett földrészleteket az alábbi okokból ellenőrizni kell:

A Tfv. 16. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján az engedélyben foglaltaktól eltérő igénybevétel a termőföld engedély nélküli más célú hasznosításának minősül.

A Tfv. 21/A. §-a alapján az ingatlanügyi hatóság a 21. § (3) bekezdésben meghatározott járulégmentes más célú hasznosítások megvalósítását köteles ellenőrizni. Ha az ellenőrzés során megállapításra kerül, hogy az igénybevevő a járulégmentes más célú hasznosítástól eltérő célra vette igénybe a termőföldet, az ingatlanügyi hatóság a 16. § (1) bekezdés *b)* pontja szerint jár el.

A Tfv. 24. § (1) bekezdés *bb)* pontja értelmében a más célú hasznosítás megkezdése bejelentésének elmulasztása, valamint ugyanezen szakasz *f)* pontja értelmében a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.

3.2 A termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása esetén az eredeti állapot helyreállításának, valamint az utólagos hozzájárulás megadása esetén a fizetési kötelezettség teljesítésének az ellenőrzése.

- A termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása esetén a Tfv. szabályai szerint az ingatlanügyi hatóságnak hivatalbóli eljárást kell lefolytatnia az igénybevevővel szemben, mely eljárás során a Tfv. 7. § (2) bekezdése értelmében helyszíni szemlét kell tartania.
- Az ingatlanügyi hatóságnak főszabályként határozatban kell elrendelnie az eredeti állapot helyreállítását. Ez alól kivételt képez, ha a hatóság a Tfv. erre vonatkozó

rendelkezései alapján az utólagos hozzájárulás megadásával hozzájárul a más célú hasznosítás folytatásához, vagy a Tfv. 16. § (11c) bekezdése alapján a hatóság határozatban földvédelmi bírság megfizettetése mellett megállapítja az engedély nélküli más célú hasznosítás tényét vagy a Tfv. 16. § (11d) bekezdése alapján az eljárást végzésben megszünteti. Az eredeti állapot helyreállításának elrendelése esetén a Tfv. 17. § (1) bekezdése értelmében a határozatban foglaltak végrehajtását az ingatlanügyi hatóságnak helyszíni szemle keretében ellenőriznie kell.

- Az eredeti állapot helyreállításának elfogadásáról az ingatlanügyi hatóságnak határozatot kell hoznia, melyben földvédelmi bírság, illetve a termőföld más célú hasznosításáért földvédelmi járulék megfizetésére kell köteleznie az igénybevevőt.
- Ha a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása miatt indított eljárásban utólagos hozzájárulást ad az ingatlanügyi hatóság, úgy abban a határozatban kell rendelkeznie a földvédelmi bírság és járulék megfizetéséről, melyeknek befizetését, mint minden más befizetési kötelezettség teljesítését, ellenőriznie kell.

3.3 A más célú hasznosítás megszüntetését követően, illetve a más célú hasznosítás 4 évet meghaladó szüneteltetése esetén a tervezett újrahhasznosítás bejelentésének és az újrahhasznosítási kötelezettség teljesítésének ellenőrzése.

- A más célú hasznosítás megszüntetését, illetve a más célú hasznosítás szüneteltetése esetén a 4 éves időtartam beálltát követő 60 napon belül az igénybevevő köteles a tervezett újrahhasznosítást az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni, kivéve, ha a terület újrahhasznosításáról erdő telepítésével kíván gondoskodni, bányászati igazgatási eljárásban a bányászati tevékenység befejezését követően a területen tájrendezés végrehajtására köteles vagy a hulladéklerakó terület rekultivációját hulladékgazdálkodási hatóság döntése alapján végzi. A Tfv. 24. § (1) bekezdés bc) pontja értelmében a tervezett újrahhasznosítás bejelentésének elmulasztása földvédelmi bírság kiszabását vonja maga után. Erre tekintettel ellenőrizni és szankcionálni szükséges az újrahhasznosítást megvalósítását megelőző bejelentés elmulasztását.
- Ha az ingatlanügyi hatóság hivatalból vagy más eljárás kapcsán észleli, hogy az igénybevevő az újrahhasznosítást előzetes bejelentés hiányában, illetve a bejelentésnek az ingatlanügyi hatóság általi jóváhagyása nélkül valósította meg, az ingatlanügyi hatóság - az újrahhasznosításról való tudomásszerzést követő 15 napon belül - határidő megjelölésével felhívja az igénybevevőt, hogy az újrahhasznosítással érintett földrészletre vonatkozóan dokumentálja az újrahhasznosítás megvalósítása érdekében elvégzett munkafolyamatokat, az újrahhasznosítással kialakult új terepviszonyokat, valamint csatolja az újrahhasznosított terület adatait ábrázoló ingatlan-nyilvántartási tétképi adatbázisból nyomtatott olyan méretarányú térképmásolatot, amelynek tartama áttekinthető és tartalmazza a méretarány tényezőt.
- Az újrahhasznosítási kötelezettség akkor tekinthető teljesítettnek, ha a tervezett újrahhasznosítás az ingatlanügyi hatóság határozatában foglaltak szerint megvalósult. Az igénybevevő a tervezett újrahhasznosítás jóváhagyása tárgyában hozott határozatban előírtaknak megfelelően köteles a területet újrahhasznosítani. Az igénybevevő az újrahhasznosítást - annak elvégzését követő 8 napon belül - köteles az ingatlanügyi hatóságnak bejelenteni.
- Az újrahhasznosításról az igénybevevő bejelentéstől számított 15 napon belül, bejelentés hiányában legkésőbb tervezett újrahhasznosítás jóváhagyása tárgyában

hozott határozatban meghatározott határidő elteltét követő 30 napon belül az ingatlanügyi hatóság helyszíni szemle során köteles meggyőződni.

4. A földhasználat bejelentésére vonatkozó kötelezettség teljesítésének ellenőrzése.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) 95. § (1) bekezdésében foglaltak szerint főszabályként a földhasználó a használatot annak megkezdésétől számított 30 napon belül köteles az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni. A bejelentési kötelezettség teljesítését az ingatlanügyi hatóságnak a Fétv. 76. § (2) bekezdésében és 95. § (8) bekezdésében foglaltak értelmében ellenőriznie kell.

5. A művelési ág változás bejelentésére vonatkozó kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

A Tft. 3. §-ában foglaltak szerint a termőföld művelési ágának megváltoztatását – az erre vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően – be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. A bejelentést előíró külön jogszabály az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 29. § (1) bekezdése.

6. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások és tilalmak betartásának mezőgazdasági igazgatási szerv általi ellenőrzése

- A Földforgalmi törvény kötelező és rendszeresen lefolytatandó hatósági ellenőrzést határoz meg. Eszerint a Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó földszerzésére vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi a szerzési feltételek, illetve korlátozások, vállalások és tilalmak betartását, és a törvényben meghatározott jogkövetkezményeket alkalmazza, ha a tulajdonos, illetve a földhasználó
 - nem tartotta be a szerzéshez vállalt, a 13. §-ban, illetve a 42. §-ban előírt kötelezettségeket, vagy a szerzéshez szükséges feltétellel nem rendelkezik,
 - a szerzés feltételeként a törvényben előírt meghatározott célú földhasználatról, tevékenységtől tartósan eltért,
 - földműves, illetve mezőgazdasági termelőszervezeti minősége bármely okból megszűnt,
 - nem teljesítette a Fétv. 18/A-18/C. §-ában és 55/A-55/C. §-ában meghatározott kötelezettségeit,
 - nem teljesítette a 34. § (3a) bekezdése szerinti kötelezettségét.
- Nem állapítható meg a 62. § (2) bekezdésének a) és b) pontjában foglalt jogsértés, ha a föld kisajátítást pótló adás-vételre kerül sor, vagy a tulajdonos egészségi állapota oly mértékben megromlott, vagy az életkörülményeiben olyan tartós változás következett be, amely a törvényből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.
- A mezőgazdasági igazgatási szerv az ellenőrzése során a rendelkezésére álló adatok, bizonyítékok és az összes körülmény alapos mérlegelése alapján első lépcsőként felhívja a tulajdonos, illetve a földhasználó figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával írásban felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására.

- Ha a kötelezett a felhívásban megadott határidőben nem tesz eleget a figyelmeztetésnek, a mezőgazdasági igazgatási szerv a kötelezettel szemben bírságot szab ki, amelynek mértéke a föld szerzés kori aranykorona-értéke húszszerszeres szorzatának megfelelő forintösszeg. A bírság megfizetése alól felmentés nem adható, illetve fizetési kedvezmény nem nyújtható. A bírság ismételten kiszabható mindaddig, amíg a jogsértő állapot fennáll.
- Ha a bírság kiszabása ellenére a kötelezett 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, és a 67/A. §-ban meghatározott intézkedések alkalmazásának bármely okból nincs helye, vagy azok nem vezettek eredményre, a mezőgazdasági igazgatási szerv – az erdőnek minősülő föld kivételével - a Földforgalmi törvény 65. §-ában meghatározottak szerint intézkedhet a föld kényszerhasznosításba adásáról.
- Ha a bírság kiszabása ellenére a jogsértésért felelős földtulajdonos 6 hónap elteltével sem állítja helyre a jogszerű állapotot, úgy
 - a) hatósági jóváhagyáshoz kötött adásvétel esetén a jegyzékben szereplő és a helyi földbizottság által támogatott személyt, hatósági jóváhagyáshoz nem kötött adásvétel esetén az eladó által érvényesnek ítélt és rangsorolt elővásárlói jognyilatkozatot tevő személyt és az eredeti vevőt az akkor fennálló elővásárlási ranghelyük alapján, majd ezt követően
 - b) az államot
az érintett földterület vonatkozásában az eredeti vételáron, e törvény alapján vételi jog illeti meg.
- Fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a Földforgalmi törvény 2024. július 9. napjától hatályos 34. § (3a) bekezdése szerint, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv megtagadja az örökös javára a tulajdonszerzés jóváhagyását, a belföldi természetes személy és tagállami állampolgár – az öröklés egyéb feltételeinek fennállása esetén – a föld tulajdonjogát öröklés jogcímén megszerzi azzal a feltétellel, hogy a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő egy éven belül a tulajdonszerzés akadályát elhárítja. Ebben az esetben a végintézkedés tárgyát képező ingatlanra az államot vételi jog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg. A vételi jogot az állam abban az esetben gyakorolja, ha a (3a) bekezdés szerinti kötelezettséget az örökös vagy annak jogutóda határidőn belül nem teljesítette. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvételével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzi az államot megillető vételi jogot, valamint annak biztosítását szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmat az örökléssel érintett ingatlan vagy tulajdoni hányad vonatkozásában, valamint a kötelezettségteljesítés határideje lejáratának dátumát.
- Az örökös köteles a (3a) bekezdésben foglalt kötelezettség teljesítését haladéktalanul bejelenteni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére. A Fétv. 42/A. §- alapján, ha az örökös a tulajdonszerzés akadályát elhárítja és azt bejelenti, a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági bizonyítványt a bejelentő részére kiadja és egyidejűleg kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a vételi jog és az elidegenítési és terhelési tilalom törlését.
- A Földforgalmi törvény 2024. július 1. napjától hatályos 62. § (2) bekezdés e) pontja értelmében, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az ellenőrzése során megállapítja, hogy a tulajdonos nem teljesítette a 34. § (3a) bekezdése szerinti kötelezettségét, figyelmeztetésben részesíti, egyidejűleg felhívja a figyelmét a jogszabálysértésre, és határidő megállapításával a figyelmeztetést tartalmazó döntésben felszólítja a jogszerű állapot helyreállítására.

- Ha a 62. § (2) bekezdés e) pontja szerinti kötelezett határidőben nem tesz eleget a figyelmeztetést tartalmazó döntésben foglaltaknak, akkor a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárását és az államot megillető vételi jog gyakorlásának módját a Földforgalmi törvény ugyancsak 2024. július 1. napjával hatályba lépett 63/A. §-a szabályozza.

A fenti törvénymódosítás hatályba lépését követően megindult egyéves határidők tekintetében a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrizni köteles a Földforgalmi törvény 34. § (3a) bekezdése alapján fennálló kötelezettségek teljesítését is.

7. A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárás ellenőrzése

A Nemzeti Földügyi Központ 2024. évi megszüntetése miatt a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvényben (a továbbiakban: Foktftv.) foglalt szabályok megváltoztak, és a még fennmaradó eljárások lefolytatásának feladata a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokhoz került. A törvényi rendelkezések változása értelmében a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok, mint segítő közreműködők átveszik a korábbi nem hatósági cselekményeket, így a földmérő vállalkozói és jogi szolgáltatói feladatokat, ezért az eljárásra vonatkozó részletszabályok módosítása is szükségessé vált.

A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésének részletes szabályairól szóló 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet) 2025. április 17-én jelent meg a Magyar Közlöny 45. számában.

A kormányrendelet – a fennmaradt, folyamatban lévő eljárások lezárásáig – biztosítja a szükséges, a korábbi szabályozáshoz képest bizonyos tekintetben egyszerűbb részletszabályokat. A Korm. rendeletet a **Foktftv. 16. alcíme** szerinti, a részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésére irányuló eljárásokban kell alkalmazni.

A 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdése szabályozza az ingatlanügyi hatóság feladatait.

7.1 Földmérő vállalkozás ellenőrzése, a 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 6. § (2) bekezdés sorolja fel a földmérői feladatokat. Amennyiben a Kormányhivatal a Foktftv. 53. § (4) bekezdése szerint földmérő vállalkozót vagy vállalkozást bíz meg a megosztás földmérési és sorsolással kapcsolatos feladatainak elvégzésére, úgy az alábbi ellenőrzési feladatokat kell elvégeznie az ingatlanügyi hatóságnak.

- A 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóság a keretmérés végrehajtásához technológiát írhat elő a földmérő vállalkozás részére. A 5. § (1) bekezdése szerint az ingatlanügyi hatóságnak a keretmérést vizsgálnia kell, hogy a földmérő a helyszíni felmérés során az ingatlanügyi hatóság által esetlegesen előírt technológiai utasításban foglaltakat, valamint
- az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet (a továbbiakban: 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet) 19-21. §-aiban – a részletmérésre vonatkozó – szabályokat betartotta-e.

- A 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 18. § (6) bekezdése értelmében az ingatlanügyi hatóság a vizsgálat és záradékolás során – 8/2018. (VI. 29.) AM rendeletben foglaltakon túl a változási vázrajz Foktftv. 55. §-ában meghatározottak szerinti megfelelőségét, a leosztott földrészek 11. § (6) és (7) bekezdésében meghatározottaknak, valamint az egyezségi okiratnak, illetve a sorsolási jegyzőkönyvnek való megfelelőségét vizsgálja.

Vizsgálni kell továbbá, hogy a záradékolásra és ingatlan-nyilvántartási átvezetésre benyújtott földmérési munkarészek megfelelnek-e a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet megosztási vázrajz készítésére vonatkozó szabályainak.

- 7.2 Amennyiben a Kormányhivatal a Foktftv. 53. § (4a) bekezdése értelmében jogi szolgáltató közreműködését veszi igénybe, úgy a jogi szolgáltató tevékenységének ellenőrzése 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 6. § (4) bekezdése szerint.

Vizsgálnia kell az ingatlanügyi hatóságnak, hogy

- az egyezség létrehozásának előkészítése, a tulajdonosok értesítése, a képviselőről való tájékoztatás a vonatkozó jogszabálynak megfelelően, illetve
- az egyezségi tárgyalás határidőben, szabályszerűen megtörtént-e,
- a 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés c) és d) pontjában felsorolt nyilatkozatok beszerzéséről gondoskodott-e a jogi szolgáltató,
- sorsolás esetén a sorsolás megszervezésével, lebonyolításával kapcsolatos adminisztratív feladatok, a jogi tanácsadás, valamint a sorsolási jegyzőkönyv vezetése és elkészítése megfelelt-e a 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 14-17. §-ában előírtaknak,
- az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre benyújtott okiratok (egyezségi okirat, sorsolási megállapodás) megfelelnek-e az ágazati jogszabályban előírt alaki és tartalmi követelményeknek.

8. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárások ellenőrzése

A Foktftv., valamint a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet) bármely jogcímen keletkezett osztatlan közös földtulajdon megszüntetésére lehetőséget biztosít. A Foktftv., valamint a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet szabályozza az ingatlanügyi hatóságok – megosztási eljárásra vonatkozó – ellenőrzési feladatait.

- 8.1 Ha az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan megosztásával történik a Foktftv. 4. § (2) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóságnak a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára fel kell jegyeznie a folyamatban lévő megosztás tényét.

- Az ingatlanügyi hatóság vizsgálja, hogy a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránti kérelemmel érintett földrészlet a Foktftv. hatálya alá tartozik, valamint több földrészlet esetén megfelel-e a 7. § (2) bekezdésében foglaltaknak.
- A 4. § (3) bekezdése sorolja fel azokat az eseteket, amikor az ingatlanügyi hatóságnak vissza kell utasítania a kérelmet. Ezek valamelyikének esetleges fennállását a tényfeljegyzést megelőzően az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia szükséges.

- Ha a kérelem visszautasításának nincs helye az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia kell a kérelemmel érintett földrészlet nyilvántartási és térképi adatainak összhangját a tényfeljegyzésről szóló döntés meghozatala előtt.

8.2 A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének kérelmezését követően az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia kell, hogy

- a megosztást kezdeményező tulajdonostárs által a többi tulajdonostárs, valamint a földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használó részére történő – a Foktftv. 5. §-a szerinti – értesítés megtörténte;
- a tulajdonostársak között létrejött egyezség megfelel-e a Foktftv. 6. §-ában megfogalmazott feltételeknek, valamint a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet 20. § - 22. §-ban foglaltaknak, különös tekintettel az egyezség egyszerű többséggel való létrehozására;
- fennállnak-e az egyezség semmisségére vonatkozó feltételek a Foktftv. 14. §-15.§-a szerint;
- a Foktftv. 9. §-ába foglalt, a megosztandó ingatlant terhelő jogok és tények új ingatlanokra történő átjegyzéséhez szükséges dokumentumok hiánytalanul és megfelelő tartalommal állnak-e rendelkezésre az átjegyzés végrehajtásához, valamint a jog/tény jogosultja, illetve az illetékes hatóság megadta-e állásfoglalását az átjegyzéssel kapcsolatban;
- a Foktftv. 10. §-ában szabályozottak szerint az új ingatlanok megközelítésére szolgáló út kialakítása, vagy a megközelítésüket biztosító szolgalmi jog alapítása megtörtént-e a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet 23. §-ában részletezettek szerint;
- a kialakításra kerülő új ingatlanok megfelelnek-e Foktftv. 11. §-ában meghatározott területi minimumoknak;
- az egyezségben rendelkeztek-e a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról a Foktftv. 12. §-ában megfogalmazott követelmények szerint;
- a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges digitális és analóg műszaki munkarészek, valamint egyéb dokumentumok megfelelnek-e a Foktftv.-be és a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet 24.§-29.§-ba foglalt szabályoknak;
- ha a Foktftv. 16. § (1) szerint a megosztásnak nincs helye és az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veszi tulajdonba, akkor az eljárásra vonatkozóan a 16.§-ba foglalt feltételeknek, valamint a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet II. fejezetében foglalt részletszabályoknak megfelelően történt-e a tulajdonba vétel;
- a Foktftv. 17. §-ában foglalt, a tulajdonszerzésre vonatkozó közös szabályok szerint történt-e a tulajdonszerzés.

9. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény III. fejezete szerinti eljárások vizsgálata, a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése kapcsán

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

- A beazonosítatlan személy adatainak kijavítása érdekében az ingatlanügyi hatóság összeveti a tulajdoni lapon szereplő adatokat a papíralapú okirattárban fellelhető okiratok adataival, valamint a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban fellelhető adatokkal. Abban az esetben, ha az említett eljárások nem vezetnek eredményre, az ingatlanügyi hatóság hirdetmény útján deríti ki a tulajdonos személyét.
- Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartás adataiból tárja fel azokat az ingatlanokat, amelyek esetén a tulajdonos születési évétől számított 120 év már eltelt.
- Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében hivatalból értesíti a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából.
- Ha a Foktftv. szerinti eljárások alapján az ingatlan tulajdonosa továbbra sem beazonosítható, abban az esetben erről az ingatlanügyi hatóság hivatalból határozatot hoz.

VI. A földügyi igazgatási feladat- és hatáskör gyakorlásával összefüggő hatósági ellenőrzések keretében, a 2026. évben a kormányhivataloknak a következőket kell kiemelten vizsgálniuk (az ellenőrzések szempontjai)

1. Hasznosítási, ideiglenes hasznosítási és mellékhasznosítási kötelezettség ellenőrzése

A Tftv.-ben foglaltak szerint a hasznosítási kötelezettség teljesítésének ellenőrzése a Főosztály által kiadásra kerülő *határszemle útmutatóban részletezett szempontok* figyelembevételével történik. Ezen belül is kiemelten kezelendő a *zártkerti ingatlanokon fennálló hasznosítási kötelezettség* teljesítésének ellenőrzése.

2. A parlagfűvel fertőzött területek felkutatása

Külterületen az ingatlanügyi hatóság által az Éltv. 17. § (4) bekezdésében foglaltak betartásának ellenőrzése a Főosztály által kiadásra kerülő *útmutatóban foglaltak* figyelembevételével történik.

3. A földvédelmi eljárás keretében a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása során az eredeti állapot helyreállításának ellenőrzése, továbbá a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése, illetve a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása során az utólagos hozzájárulás kiadása esetén a fizetési kötelezettség teljesítésének, valamint a más célú hasznosítás megszüntetését követően, illetve a más célú hasznosítás 4 évet meghaladó szüneteltetése esetén a tervezett újrahhasznosítás bejelentésének és az újrahhasznosítási kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

A Tftv.-ben meghatározott kötelezettségek betartását, továbbá a Tftv. vonatkozó rendelkezései alapján hozott hatósági döntések, valamint az azokban foglalt kötelezettségek végrehajtását a hatóságnak ellenőriznie kell.

Ezen belül is kiemelten ellenőrizendő, hogy *az elmúlt öt évben véglegessé vált végleges más célú hasznosítást engedélyező határozatokkal érintett földrészletek* esetében hány esetben valósult meg a beruházás. A beruházás megvalósulásának tekintendő ebből a szempontból az, ha a más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló véglegessé vált határozattal érintett földrészletek területe az ingatlan-nyilvántartás alapján már nem minősül termőföldnek, hanem átvezetésre került az engedélyezett cél

szerinti kivett megnevezés. Ahol a beruházás megvalósult, ott ellenőrizni szükséges, hogy a más célú hasznosítás megkezdésének bejelentésére vonatkozó kötelezettségének az igénybevevő eleget tett-e.

A Tft. 21. § (3) bekezdése alapján földvédelmi járulék mentes engedélyezés esetében a más célú hasznosítások megvalósítását követően kiemelten ellenőrizni kell, hogy megvalósított igénybevétel megfelel-e a járulékmentes eset szerinti felhasználási célnak.

Fokozott figyelmet kell továbbá fordítani a *zártkerti ingatlanok engedély nélküli más célú hasznosításának* ellenőrzésére.

4. A földhasználat bejelentésére vonatkozó kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

A mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek esetében (ide nem értve az erdő művelési ágú földrésztleteket) a Fétv.-ben meghatározottak szerint a *földhasználat bejelentésére* és a változásbejelentésre vonatkozó kötelezettség teljesítésének ellenőrzése a földhasználati nyilvántartás adatai alapján.

5. A művelési ág változás bejelentési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

A *művelési ág változás bejelentési* kötelezettség teljesítésének az ellenőrzése az ingatlan-nyilvántartás adatai és a természetbeni állapot alapján.

6. A Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak betartásának ellenőrzése

6.1. A Földforgalmi törvényben és a Fétv.-ben a tulajdonszerzés, illetve a földhasználati jog megszerzése feltételeként előírt, továbbá bizonyos elővásárlási, előhaszonbérleti jogok gyakorlása esetén vállalandó kötelezettségek betartását a hatóságnak ellenőriznie kell. Ezen belül is kiemelten ellenőrizendő a földet szerződéses vevőként vagy elővásárlóként, illetve szerződéses haszonbérloként vagy előhaszonbérloként *ökológiai gazdálkodásra* hivatkozással megszerző személyek által teljesítendő kötelezettségek megtartása.

A Fétv. 18/A. § (3)-(4) bekezdése és az 55/A. § (3) bekezdése alapján a földet ökológiai gazdálkodás céljával megvásárolt, illetve a föld használatát e célból megszerző személyt terhelő alábbi kötelezettségek ellenőrizendők:

a) az elővásárlási joggal érintett föld teljes területét az azon fennálló földhasználati jogviszonynak a nyilatkozat megtételének napján hatályos időtartamát követően, de legfeljebb a tulajdonjog megszerzésétől számított 3 éven belül birtokba kell vennie;

b) a 2022. január 1-jétől hatályos rendelkezés alapján mind az elővásárlási, mind az előhaszonbérleti jog esetén a föld birtokba vételét követő 30 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szervnél igazolnia kell, hogy a teljes terület vonatkozásában az ökológiai gazdálkodásra átállást megkezdte,

c) mind az elővásárlási, mind az előhaszonbérleti jog esetén az átállási idő lejártá után a mezőgazdasági igazgatási szerv felé igazolnia kell, hogy a teljes terület vonatkozásában az ökológiai termelésre utaló kifejezés használatára jogosító termelői ökológiai gazdálkodói tanúsítvánnyal rendelkezik.

Az átállási időszakra vonatkozóan az ökológiai termelésről és az ökológiai termékek címkézéséről és a 2092/91/EGK rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló 834/2007/EK rendelet, valamint az ökológiai termelés, a címkézés és az ellenőrzés tekintetében az ökológiai termelésről és az ökológiai termékek címkézéséről szóló 834/2007/EK rendelet részletes végrehajtási szabályainak megállapításáról szóló 889/2008/EK rendelet tartalmaz szabályokat.

A mezőgazdasági igazgatási szervnek vizsgálnia kell, hogy hány olyan jóváhagyó határozat született, amely alapján a föld tulajdonjogát, vagy használatát ökológiai gazdálkodás céljára szerezték meg, ezek közül mely határozatok esetében teltek le az a), b), illetve a c) pont szerinti határidők, továbbá a határidő letelte esetén a kötelezett az a), b), illetve c) pont szerinti kötelezettségének eleget tett-e.

6.2. A Földforgalmi törvény hatálya alá tartozó földszerzésére vonatkozóan a mezőgazdasági igazgatási szerv ellenőrzi a szerzési feltételek, illetve korlátozások, vállalkozások és tilalmak betartását, és a törvényben meghatározott jogkövetkezményeket alkalmazza, ha a tulajdonos nem teljesítette a 34. § (3a) bekezdése szerinti kötelezettségét.

A mezőgazdasági igazgatási szervnek ezért kiemelt figyelmet szükséges fordítani a *Földforgalmi törvény 34. § (3a) bekezdése alapján fennálló kötelezettségek* teljesítésének ellenőrzésére.

7. A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárás ellenőrzése

7.1 Földmérő vállalkozás ellenőrzése

- A Foktftv. 53. § (4) bekezdése lehetőséget biztosít a Kormányhivatalok – mint segítő közreműködők – számára, hogy az általuk megbízott földmérő vállalkozóval vagy vállalkozással végeztessék el a megosztás földmérési és sorsolással kapcsolatos feladatait. Ez esetben a Kormányhivatalnak a következő ellenőrzési feladatokat kell elvégezniük. A földrésztlet keretmérése során a helyszíni állapot műszaki felmérésére kerül sor. Az ingatlanügyi hatóság a keretmérés végrehajtásához technológiát írhat elő a földmérő vállalkozás részére. *Az ingatlanügyi hatóságnak a keretmérést vizsgálnia kell.* Ennek során ellenőrizni kell, hogy a földmérő
 - a helyszíni felmérés során az ingatlanügyi hatóság által esetlegesen előírt technológiai utasításban foglaltakat, valamint
 - az 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet részletmérésre vonatkozó szabályainak betartását.
- A földmérő által készített *változási (megosztási) vázrajz vizsgálata*
Az ingatlanügyi hatóságnak azt kell vizsgálnia a záradékolás során, hogy a földmérő a vázrajzot
 - az ingatlanügyi hatóság által megállapított megosztás kiindulási helye és iránya szerint,
 - az egyezségnek,
 - egyezség hiányában a sorsolási jegyzőkönyvnek megfelelően

készítette-e el.

- Vizsgálni kell továbbá, hogy a záradékolásra és ingatlan-nyilvántartási átvezetésre benyújtott *földmérési munkarészek megfelelnek-e a 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet* megosztási vázrajz készítésére vonatkozó szabályainak.

7.2 *Jogi szolgáltató megbízása esetén*, illetve annak hiányában belső ellenőrzés keretében az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia kell, hogy

- az egyezség létrehozásának előkészítése, a tulajdonosok értesítése, a képviseletről való tájékoztatás a vonatkozó jogszabálynak megfelelően, illetve
- az egyezségi tárgyalás határidőben, szabályszerűen megtörtént-e,
- a 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés *c)* és *d)* pontjában felsorolt nyilatkozatok beszerzéséről gondoskodott-e a jogi szolgáltató,
- sorsolás esetén a sorsolás megszervezésével, lebonyolításával kapcsolatos adminisztratív feladatok, a jogi tanácsadás, valamint a sorsolási jegyzőkönyv vezetése és elkészítése megfelelt-e a 79/2025. (IV. 17.) Korm. rendelet 14-17. §-aiban előírtaknak,
- az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre benyújtott okiratok (egyezségi okirat, sorsolási megállapodás) megfelelnek-e az ágazati jogszabályban előírt alaki és tartalmi követelményeknek.

Kiemelten fontos feladat annak vizsgálata, hogy *az eljárás idején fennállt-e a tulajdonostársak között a föld használatára vonatkozóan érvényes megállapodás*. Amennyiben igen, úgy ellenőrizni kell, hogy a megosztás a kiosztási sorrend tekintetében a földhasználati megállapodásnak megfelelően történt-e a Foktftv. 56. §-ában részletezett rendelkezésnek megfelelően.

8. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárás ellenőrzése

8.1 A Foktftv. 4. § (2) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóságnak a kérelem alapján az érintett ingatlan tulajdoni lapjára fel kell jegyeznie a folyamatban lévő megosztás tényét.

- A 4. § (3) bekezdés a)- f) pontjai sorolják fel azokat az eseteket, amikor az ingatlanügyi hatóságnak vissza kell utasítania a kérelmet. A tulajdonostársak közötti egyezség létrehozatalának és a megosztás sikeres lezárásának biztosítása érdekében szükséges, hogy a megosztással érintett ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön a megosztás ténye. Ennek joghatása, hogy a megosztás időtartama alatt az érintett ingatlanon semmilyen ingatlan-nyilvántartási változás nem lehetséges. E joghatás kiváltása okán szükséges a 4. § (3) bekezdés a)-f) pontjaiban foglalt visszautasítási okok alapos vizsgálata.
- Az ingatlanügyi hatóság vizsgálja, hogy *a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése iránti kérelem megfelel-e a Foktftv. hatályának*, valamint több földrészlet esetén a 7. § (2) bekezdésében foglaltaknak.
- A 4. § (3) bekezdése sorolja fel azokat az eseteket, amikor az ingatlanügyi hatóságnak vissza kell utasítania a kérelmet. Ezek valamelyikének esetleges fennállását a tényfeljegyzést megelőzően az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia szükséges.

- Ha a kérelem visszautasításának nincs helye az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia kell *a kérelemmel érintett földrészlet nyilvántartási és térképi adatainak összhangját a tényfeljegyzésről szóló döntés meghozatala előtt.*

8.2 A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének kérelmezését követően az ingatlanügyi hatóságnak vizsgálnia kell, hogy

- a megosztást kezdeményező tulajdonostárs által a többi tulajdonostárs, valamint a földhasználati nyilvántartásba vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett valamennyi használó részére történő – a Foktftv. 5. §-a szerinti – *értesítés megtörtént-e*; (a tulajdonostársak tulajdoni hányada szerint számított egyszerű többsége által hozott döntés hatálya valamennyi tulajdonostársra kiterjed, így a kisebbségbe kerülő tulajdonostársak és földhasználók jogainak védelme érdekében került beépítésre ez a rendelkezés a jogszabályba)
- a tulajdonostársak között *létrejött egyezség megfelel-e* a Foktftv. 6. §-ában megfogalmazott feltételeknek, valamint a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet 20. §-22. §-ban foglaltaknak, különös tekintettel az egyezség egyszerű többséggel való létrehozására;
- fennállnak-e az egyezség semmisségére vonatkozó feltételek a Foktftv. 14. §-15.§-a szerint;
- a Foktftv. 9. §-ába foglalt, a megosztandó ingatlant terhelő jogok és tények új ingatlanokra történő átjegyzéséhez szükséges dokumentumok hiánytalanul és megfelelő tartalommal állnak-e rendelkezésre az átjegyzés végrehajtásához, valamint a jog/tény jogosultja, illetve az illetékes hatóság megadta-e állásfoglalását az átjegyzéssel kapcsolatban; (Az átjegyzés előtti ellenőrzés garanciális elemet jelent a már bejegyzett jog/tény jogosultja számára.)
- a Foktftv. 10. §-ában szabályozottak szerint az új ingatlanok megközelítésére szolgáló út kialakítása, vagy a megközelítésüket biztosító szolgalmi jog alapítása megtörtént-e a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet 23. §-ában részletezettek szerint;
- a kialakításra kerülő új ingatlanok megfelelnek-e Foktftv. 11. §-ában meghatározott területi minimumoknak; (Ennek ellenőrzését a gyakorlatban az osztóprogram elvégzi, azonban az ingatlanügyi hatósági vizsgálata sem mellőzhető. A területi minimumok meghatározása a birtokelaprózódás megakadályozását szolgálják.)
- az *egyezségben rendelkeztek-e a területi minimumot el nem érő tulajdoni hányadok valamely másik tulajdonostárs tulajdoni hányadához történő hozzászámításáról* a Foktftv. 12. §-ában megfogalmazott követelmények szerint;
- a megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges digitális és analóg műszaki munkarészek, valamint egyéb dokumentumok megfelelnek-e a Foktftv.-be és a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet 24.§ - 29.§-ba foglalt szabályoknak;
- ha a Foktftv. 16. § (1) szerint a megosztásnak nincs helye és az ingatlant egyetlen tulajdonostárs veszi tulajdonba, akkor az eljárásra vonatkozóan a 16.§-ba foglalt feltételeknek, valamint a 647/2020 (XII. 23.) Korm. rendelet II. fejezetében foglalt részletszabályoknak megfelelően történt-e a tulajdonba vétel;
- a Foktftv. 17. §-ában foglalt, a tulajdonszerzésre vonatkozó közös szabályok szerint történt-e a tulajdonszerzés.

9. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI.

törvény III. fejezete szerinti eljárások vizsgálata, a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése kapcsán

- Az ingatlanügyi hatóság hivatalból áttekinti az ingatlan-nyilvántartásba földnek minősülő ingatlanok vonatkozásában tulajdonosként bejegyzett személy természetes személyazonosító adatait, illetve személyi azonosító jelét a beazonosítatlan tulajdoni állapotú ingatlanok jogi helyzetének rendezése céljából.
- A beazonosítatlan személy adatainak kijavítása érdekében az ingatlanügyi hatóság összeveti a tulajdoni lapon szereplő adatokat a papíralapú okirattárban fellelhető okiratok adataival, valamint a személyi adat- és lakcímnnyilvántartásban fellelhető adatokkal. Abban az esetben, ha az említett eljárások nem vezetnek eredményre, az ingatlanügyi hatóság hirdetmény útján deríti ki a tulajdonos személyét.
- Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartás adataiból tárja fel azokat az ingatlanokat, amelyek esetén a tulajdonos születési évétől számított 120 év már eltelt.
- Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan jogi helyzetének rendezése érdekében hivatalból értesíti a jegyzőt a hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából.
- Ha a Foktftv. szerinti eljárások alapján az ingatlan tulajdonosa továbbra sem beazonosítható, abban az esetben erről az ingatlanügyi hatóság hivatalból határozatot hoz.

VII. Az ellenőrzést végzők hatásköre kiterjed

1. Hasznosítási, ideiglenes hasznosítási és mellékhasznosítási kötelezettség ellenőrzése

- a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek betartásának ellenőrzése

2. A parlagfüvel fertőzött területek felkutatása

- a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek betartásának ellenőrzése

3. A földvédelmi eljárás keretében a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása során az eredeti állapot helyreállításának ellenőrzése, továbbá a termőföld más célú hasznosításának engedélyvezése, illetve a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása során az utólagos hozzájárulás kiadása esetén a fizetési kötelezettség teljesítésének, valamint a más célú hasznosítás megszüntetését követően, illetve a más célú hasznosítás 4 évet meghaladó szüneteltetése esetén a tervezett újrahasznosítás bejelentésének és az újrahasznosítási kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

- A hatósági döntésekben foglalt rendelkezések végrehajtásának és a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek betartásának ellenőrzése

4. A földhasználati bejelentési kötelezettség és földhasználati nyilvántartás ellenőrzése

- A jogszabályokban meghatározott kötelezettségek betartásának ellenőrzése

5. A művelési ág változás bejelentési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

- A jogszabályokban meghatározott kötelezettségek betartásának ellenőrzése

6. A Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak betartásának ellenőrzése

- a Földforgalmi törvényben és a Fétv.-ben meghatározott kötelezettségek betartásának ellenőrzése

7. A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárás ellenőrzése

- Amennyiben a Kormányhivatal a Fokfttv. 53. § (4) és (4a) bekezdésében foglaltak szerint földmérő vállalkozót vagy vállalkozást, illetve jogi szolgáltatót bíz meg a megosztás földméréssel, sorsolással, vagy egyezség létrehozásával kapcsolatos feladatainak elvégzésére, vagy ha arra nem kerül sor úgy belső vizsgálat keretében a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek betartásának ellenőrzése.
- A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon (OKTM) megszüntetésével kapcsolatos ügymenet vizsgálata:
 - egyeztető tárgyalások, egyezségek dokumentációjának ellenőrzése;
 - az OKTM adatszolgáltatások teljesítése;
 - az OKTM ügyiratkezeléssel kapcsolatos ügyiratok kezelése, csatolása, ügyirat leadás (borítók, irattári jelek, irattárba helyezés);
 - kiértesítések végrehajtásának gyakorlata (tértivevény);
 - az OKTM ügyiratok rendezése, panaszok és fellebbezések elbírálása (helyszíni vizsgálat, egyeztető tárgyalás, kötelező széljegy, helyes jogszabályi hivatkozások);
 - az OKTM eljárás lefolytatásához szükséges eszközök, felszerelések, szoftverek, hozzáférések biztosításának ellenőrzése;
 - az OKTM változási munkarészek vizsgálata, záradékolása, változásvezetés (határidő betartása, digitális állományok vizsgálata beilleszthetőség szempontjából, változási munkarészek ellenőrzése, kötelező mellékletek és jogosultságok vizsgálata);
 - ügyintézési határidők betartása;
 - MTR rendszer feltöltésének vizsgálata.

8. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárás ellenőrzése

- A jogszabályokban meghatározott kötelezettségek betartásának ellenőrzése
- A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos ügymenet vizsgálata:
 - a tényfeljegyzés vizsgálata;
 - az értesítések megtörténtének vizsgálata;

- az egyezségi dokumentációk ellenőrzése;
- az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges dokumentumok és műszaki munkarészek vizsgálata, digitális állományok vizsgálata beilleszthetőség szempontjából.

9. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény III. fejezete szerinti eljárások vizsgálata, a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése kapcsán

- a Foktftv.-ben előírt adategyeztetés vizsgálata;
- a Foktftv. szerinti változások átvezetése;
- a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezésével kapcsolatos eljárásokról készült statisztika ellenőrzése.

VIII. Az ellenőrzési terv tartalma

Megjegyzés: Amennyiben a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium az ellenőrzési terv tartalmára egyéb iránymutatást ad, úgy azt kell figyelembe venni.

A kormányhivatal által készített ellenőrzési tervnek szakterületenként legalább a következőket kell tartalmaznia:

1. Hasznosítási, ideiglenes hasznosítási és mellékhasznosítási kötelezettség ellenőrzése

1.1. Az ellenőrzés

- 1.1.1. tárgyát és célját,
- 1.1.2. eszközét (helyszíni ellenőrzés),
- 1.1.3. fő szempontjait,
- 1.1.4. időszakát,
- 1.1.5. ütemezését,

1.2. az ellenőrzésre kerülő települést,

1.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását (a kormányhivatal megjelölésével),

1.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását (pl. az előzetes értesítési kötelezettség)

1.5. az alkalmazható szankció megjelölését

1.6. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

2. A parlagfűvel fertőzött területek felkutatása

2.1. Az ellenőrzés

- 2.1.1. tárgyát és célját,
- 2.1.2. eszközét (helyszíni ellenőrzés),
- 2.1.3. fő szempontjait,
- 2.1.4. időszakát,
- 2.1.5. ütemezését,

2.2. az ellenőrzésre kerülő települést,

2.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását (a kormányhivatal megjelölésével),

2.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását

2.5. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

3. A földvédelmi eljárás keretében a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása során az eredeti állapot helyreállításának ellenőrzése, továbbá a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése, illetve a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása során az utólagos hozzájárulás kiadása esetén a fizetési kötelezettség teljesítésének az ellenőrzése

3.1. Az ellenőrzés

3.1.1. tárgyát és célját,

3.1.2. eszközét (helyszíni ellenőrzés),

3.1.3. fő szempontjait,

3.1.4. időszakát,

3.1.5. ütemezését,

3.2. az ellenőrzésre kerülő települést,

3.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását (a kormányhivatal megjelölésével),

3.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását (pl. az előzetes értesítési kötelezettség)

3.5. az alkalmazható szankció megjelölését

3.6. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

4. A földhasználat bejelentésére vonatkozó kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

4.1. Az ellenőrzés

4.1.1. tárgyát és célját,

4.1.2. eszközét (helyszíni ellenőrzés),

4.1.3. fő szempontjait,

4.1.4. időszakát,

4.1.5. ütemezését,

4.2. az ellenőrzésre kerülő települést,

4.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását (a kormányhivatal megjelölésével),

4.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását (pl. az előzetes értesítési kötelezettség)

4.5. az alkalmazható szankció megjelölését

4.6. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

5. A művelési ág változás bejelentési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

5.1. Az ellenőrzés

5.1.1. tárgyát és célját,

5.1.2. eszközét (helyszíni ellenőrzés),

5.1.3. fő szempontjait,

5.1.4. időszakát,

5.1.5. ütemezését,

5.2. az ellenőrzésre kerülő települést,

5.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását (a kormányhivatal megjelölésével),

5.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását (pl. az előzetes értesítési kötelezettség)

5.5. az alkalmazható szankció megjelölését

5.6. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

6. A Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak betartásának ellenőrzése

6.1. Az ellenőrzés

6.1.1. tárgyát és célját,

6.1.2. eszközét (a Fétv. 29.§ szerint rendelkezésre álló nyilvántartások ellenőrzése, a földvédelmi bírságot elrendelő határozatok, helyszíni ellenőrzés),

6.1.3. fő szempontjait,

6.1.4. időszakát,

6.1.5. ütemezését,

6.2. az ellenőrzésre kerülő földszerzések körét,

6.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását

6.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását (pl. az előzetes értesítési kötelezettség)

6.5. az alkalmazható szankció megjelölését

6.6. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

7. A részarány földkiadás során keletkezett osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárás ellenőrzése megbízási szerződés esetén, vagy belső vizsgálat keretében.

7.1. Az ellenőrzés

7.1.1. tárgyát és célját,

7.1.2. eszközét (helyszíni ellenőrzés),

7.1.3. fő szempontjait,

7.1.4. időszakát,

7.1.5. ütemezését,

7.2. az ellenőrzésre kerülő földrészletek körét,

7.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását,

7.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását,

7.5. az alkalmazható szankció megjelölését

7.6. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

8. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárás ellenőrzése

8.1. Az ellenőrzés

8.1.1. tárgyát és célját,

8.1.2. módját,

8.1.3. fő szempontjait,

8.1.4. időszakát,

8.1.5. ütemezését,

8.2. az ellenőrzésre kerülő földrészletek körét,

8.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását,

8.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását,

8.5. az alkalmazható szankció megjelölését,

8.6. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

9. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény III. fejezete szerinti eljárások vizsgálata, a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése kapcsán

9.1. Az ellenőrzés

- 9.1.1. tárgyát és célját,
- 9.1.2. eszközét (helyszíni ellenőrzés),
- 9.1.3. fő szempontjait,
- 9.1.4. időszakát,
- 9.1.5. ütemezését,
- 9.2. az ellenőrzésre kerülő földrészletek körét,
- 9.3. az ellenőrzésben résztvevők nevét, beosztását,
- 9.4. szükség szerint a konkrét eljárási lépések meghatározását,
- 9.5. az alkalmazható szankció megjelölését
- 9.6. az ellenőrzésekről készített jelentés Főosztály részére történő megküldésének határidejét.

A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok földügyi igazgatási feladatokkal kapcsolatos 2026. évi országos hatósági ellenőrzési tervét jóváhagyom és közzétételéhez hozzájárulok:

Budapest, 2025. november 04.



dr. Bagosi Mária Adrienn
főosztályvezető

dr. Lázár Beatrix
földmérési jogi referens
10.28.

Zalába Piroska
osztályvezető
10.28.

dr. Kollár Mária
osztályvezető
10.28