



## Kifüggesztési eljárás és Elővásárlási jog

A **kifüggesztési eljárás** lényege, hogy a földforgalmi szabályok alá tartozó adásvételi **szerződést nyilvánosságra hozzák**, azaz hirdetményi úton közlik, hogy az **elővásárlásra jogosultak** nyilatkozhatnak. Nem csak ők, hanem **bárki megtekintheti** ezeket. Főszabály szerint akkor **kötelező**, ha az ingatlan a tulajdoni lap alapján a földforgalmi szabályok alá tartozik. Ez jellemzően a **tanyaként** nyilvántartott ingatlanokat, valamint a **mezőgazdasági** vagy **erdőgazdasági hasznosítású földeket** érinti, vagyis azokat, amelyek valamilyen művelési ágban szerepelnek. Bizonyos esetekben ide tartozhat a **kivett, de erdő jogi jelleggel** nyilvántartott terület is. A **művelés alól kivett zártkertenél** rendszerint **nem kell kifüggesztés**. A kifüggesztés időtartama adásvételnél főszabály szerint **30 nap**, vagyis az elővásárlásra jogosultaknak ennyi idejük van nyilatkozni a kormányzati portálon történő közzétételtől kezdve. A joghatályos közzététel a kormányzati hirdetményi felületen, a **hirdetmenyek.gov.hu** oldalon történik. A teljes földforgalmi ügyintézés a szerződés benyújtásától a földhivatali bejegyzésig jellemzően **3-6 hónap**, bonyolultabb esetben **6-8 hónap** is lehet.



### Mikor kell kifüggesztés?

A kifüggesztési kötelezettség a tulajdoni lap adataiból állapítható meg. A legfontosabb adatok: az ingatlan fekvése, megnevezése, művelési ága, alrészlete, jogi jellege és tanya minősége. Az alábbi táblázat az általános eseteket fedi le, de a konkrét ügyet mindig a tulajdoni lap alapján ellenőrizni kell.

Ingatlan típusa	Kifüggesztés	Indok
Szántó	kell	Földforgalmi művelési ág
Szőlő	kell	Földforgalmi művelési ág
Gyümölcsös	kell	Földforgalmi művelési ág
Kert	kell	Földforgalmi művelési ág
Rét, legelő, nádas	kell	Mezőgazdasági föld
Erdő, fásított terület	kell	Földforgalmi érintettség

Ingtalan típusa	Kifüggesztés	Indok
Tanya	kell	A törvény földként kezeli
Művelési ágban lévő zártkert	kell	A művelési ág miatt
Művelés alól kivett zártkert	· nem kell	Ha nincs földforgalmi alrészlet vagy erdő jogi jelleg
Kivett lakóház, udvar	· nem kell	Lakóingatlan jellegű kivett terület
Belterületi lakás, családi ház	· nem kell	Normál lakóingatlan-adásvétel
Vegyes besorolású ingatlan	változó	Egy földforgalmi alrészlet is döntő lehet
Belterületi, de művelési ágban szereplő ingatlan	változó	általában kell, de speciális mentesség lehet

A tulajdoni lapon ezeket kell nézni:

- **fekvés:** belterület, külterület, zártkert;
- **megnevezés:** szántó, kert, gyümölcsös, tanya, kivett lakóház, udvar stb.;
- **művelési ág:** szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, nádas, erdő, fásított terület;
- **alrészlet:** vegyes besorolású ingatlanoknál fontos;
- **erdő jogi jelleg:** művelés alól kivett területnél is számíthat;
- **tanya minőség:** külön földforgalmi jelentősége van.

A Földforgalmi törvény szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek számít a fekvéstől függetlenül az a földrészlet, amely szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, nádas, erdő vagy fásított terület művelési ágban szerepel. Ide tartozhat az a kivett terület is, amelyre erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve.



A **zártkertenél** a döntő adat a tulajdoni lap. Ha a zártkert kert, szőlő, gyümölcsös vagy más földforgalmi **művelési ágban** van, az ügylet kifüggesztéses lehet. Ha viszont művelés alól kivett területként szerepel a zártkert, akkor általában nincs kifüggesztés. A tanya sem egyszerű külterületi lakóház, akkor sem, ha nem tartozik hozzá művelési ág. A Földforgalmi törvény földként kezeli a tanyát, ezért az adásvétel gyakran hirdetményi közléssel és hatósági jóváhagyással járhat.

A legfontosabb gyakorlati kivétel a **közelelő hozzátartozók** közötti adásvétel: ilyen esetben nem áll fenn elővásárlási jog, és a közelelő hozzátartozók közötti tulajdonjog-átruházáshoz mezőgazdasági igazgatási szervi jóváhagyás sem kell.

Létezik egy speciális 10 hektáros kivétel is 2025-től. Ez olyan földműves vevőre vonatkozhat, aki legalább **3 éve az érintett településen** vagy attól legfeljebb **20 km-re** él vagy működik. A kivétel

például **szántó, rét, legelő vagy erdő** kizárólagos tulajdonba szerzésénél jöhet szóba, ha a földet nem terheli harmadik személy használati joga, és a vevő összes korábban megszerzett földjével együtt **sem lépi túl a 10 hektárt. Ilyenkor nem áll fenn elővásárlási jog.**

## Mit jelent a kifüggesztési eljárás?

A kifüggesztés célja, hogy a földforgalmi szabályok szerint **elővásárlásra jogosultak** megismerjék az adásvételi szerződést, és határidőben nyilatkozhassanak arról, hogy az eredeti vevő helyébe kívánnak-e lépni.

Föld adásvétele esetén nem bárki jelentkezhethet rá az ingatlanra. Elővásárlási joga elsősorban a törvényben meghatározott jogosulti körnek lehet, például a **Magyar Államnak**, osztatlan közös tulajdon esetén a megfelelő feltételeknek megfelelő **földműves tulajdonostársnak**, a földet legalább 3 éve használó **földművesnek**, a **helyben lakó szomszédnak minősülő földművesnek**, a **helyben lakó földművesnek**, illetve a törvényi feltételek fennállása esetén annak a **földművesnek**, akinek az életvitelszerű lakóhelye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább **3 éve a törvény szerinti 20 km-es körzeten belül** van.

A jogosultak a 30 napos határidőn belül dönthetnek:

- a) [+] élnek az elővásárlási jogukkal, és **elfogadó nyilatkozatot** tesznek az eredeti adásvételi szerződésre; vagy
- b) - nem élnek az elővásárlási jogukkal; ha a határidőn belül **nem nyilatkoznak**, azt a törvény úgy kezeli, mintha nem kívánták volna gyakorolni az elővásárlási jogukat.

A kifüggesztés során a teljes adásvételi szerződés kerül közzétételre: az **ingatlan adatai**, a **vételár**, az **eladó és vevő neve és címe** és a **szerződéses feltételek** megismerhetők, de a felek természetes személyazonosító adatai, az aláírások és az egyedi azonosításra alkalmas adatok nem láthatók. Az elővásárlásra jogosult ilyenkor **nem új ajánlatot tesz**, hanem csak az eredeti szerződést fogadhatja el **változatlan tartalommal**.

Ha többen jelentkeznak, a törvény szerinti **elővásárlási rangsor**, az adott jogosultsági csoporton belüli további rangsorolási szabályok, valamint az elfogadó nyilatkozatok érvényessége dönt. A rangsorban előrébb álló, szabályosan és határidőben nyilatkozó jogosult a vevő helyébe léphet. Ilyenkor főszabály szerint **az eladó nem dönthet szabadon másképp**: ha az elővásárlásra jogosult érvényesen, határidőben és igazolt jogosultsággal fogadja el a szerződést, vele kell az ügyletet teljesíteni.

Ezért a kifüggesztésnek három fő hatása van:

- **Hosszabb ügyintézés**, mert a szerződés közzététele és hatósági vizsgálata időt vesz igénybe;
- **Elővásárlási kockázat**, mert más jogosult megszerezheti az ingatlant;
- **Banki finanszírozási bizonytalanság**, mert a banki folyamatot a földforgalmi eljáráshoz kell igazítani.

A Földforgalmi törvény hatálya a Magyarország területén fekvő, mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású földekre terjed ki. A törvény alkalmazásában ide tartozhat a **tanya** is, és bizonyos vegyes besorolású földrésztleteknél a földforgalmi szabályok a teljes ingatlanra kiterjedhetnek. Ezért mindig a **tulajdoni lap pontos adataiból** kell kiindulni, nem abból, hogy a felek hétköznapi értelemben teleknek, zártkertnek, tanyának vagy házas ingatlannak nevezik az ingatlant.

Ha a tulajdoni lap alapján az ingatlan földforgalmi szabály alá tartozik - tipikusan mező- vagy erdőgazdasági hasznosítású föld, művelési ágban nyilvántartott zártkert vagy tanya -, a felek először aláírják az adásvételi szerződést. Ezt követően indulhat a hirdetményi közlés: a szerződés anonimizáltan felkerül a kormányzati felületre, és az elővásárlásra jogosultaknak **30 napjuk van** arra, hogy az eredeti feltételeket változtatás nélkül elfogadják.

[+] Ha **senki nem tesz érvényes elfogadó nyilatkozatot**, az ügy az eredeti vevővel mehet

tovább a hatósági szakasz és a földhivatali bejegyzés felé. Ha viszont valaki szabályosan, határidőben és igazolt jogosultsággal él az elővásárlási jogával, akkor a törvényi rangsor alapján akár az eredeti vevő helyébe is léphet.

A kifüggesztésből általában nem következik automatikusan vevőcsere, de az elővásárlási kockázatot nem érdemes félvállról venni. A **rájelentkezés problémája** különösen azoknál az ingatlanoknál lehet reális, amelyek **helyben ismert, jó fekvésű, jól használható**, esetleg **feltűnően kedvező áron** kerülnek piacra.

A hétköznapi ügyvédi gyakorlatban a kifüggesztés sok ügyletnél végül csak kötelező eljárási lépés marad, de értékesebb, jól hasznosítható vagy helyben keresett földeknél nagyon is valós kockázat lehet.

Nem érdemes csak a **30 napos kifüggesztési határidőből** kiindulni: a teljes folyamat a benyújtástól, a jegyzői és hatósági szakaszokon át a földhivatali bejegyzésig jellemzően inkább **3-6 hónap**, elhúzódóbb, hiánypótlással vagy rájelentkezéssel érintett ügyeknél pedig **6-8 hónap** is lehet. Mindig a **tulajdoni lapból** kell kiindulni. A kifüggesztés csak a folyamat egyik része, és a tényleges elővásárlási kockázat ugyan **nem minden ügyletnél magas**, de elég valós ahhoz, hogy a felek már a szerződéskötéskor **több hónapos átfutással** és elővásárlási forgatókönyvvel tervezzenek.

A kifüggesztéssel érintett adásvétel lehet **jóváhagyás-köteles** vagy **nem jóváhagyás-köteles** ügy. A legtöbb földforgalmi adásvételnél a hirdetményi közlést mezőgazdasági igazgatási szervi vizsgálat és jóváhagyó döntés követi. Kivételes adásvételi esetekben azonban a törvény nem ír elő hatósági jóváhagyást, például **állami vagy önkormányzati** tulajdonban álló föld eladásánál. Ilyenkor a hirdetményi közlés lezárását követően nincs külön jóváhagyó határozat, hanem az ügy a szükséges iratokkal a tulajdonjog-bejegyzés felé haladhat tovább.

## Hova van kifüggesztve?

A kifüggesztés joghatályos helye a **hirdetmenyek.gov.hu** kormányzati hirdetményi felület. A föld adásvételi szerződését a jegyző ezen az online felületen teszi közzé úgy, hogy a teljes szerződés nyilvános lesz, az ügylet lényeges adatai - így az ingatlan fekvése, a vételár, valamint az eladó és a vevő neve és lakcíme - megismerhetőek lesznek bárki által és csak a személyazonosító számok és az aláírások lesznek kitakarva. Az elővásárlási határidő szempontjából az a nap számít, amikor a szerződés ezen a felületen megjelenik.

A **hirdetmenyek.gov.hu (https://hirdetmenyek.gov.hu)** oldalon a közzétett ügyek **bejelentkezés és azonosítás nélkül is böngészhetők**: a legfrissebb hirdetmények **listaszerűen** is elérhetők, és külön **keresésre** is van lehetőség. A gyakorlatban az érintett ügyet jellemzően ezek alapján lehet megtalálni vagy beazonosítani: település szerint; közzétételi időszak szerint; hirdetmény típusa szerint; ügyiratszám vagy más azonosító adat alapján, ha ismert.

The screenshot shows the website interface for public notices. At the top, there is a search bar with the text "KERESÉS A HIRDETMÉNYEK KÖZÖTT" and a magnifying glass icon. To the right, there is a link for "RÉSZLETES KERESÉS KAPCSOLAT". Below the search bar, the main heading is "HIRDETMÉNYEK". A prominent message reads: "ÜDVÖZÖLJÜK A KÖZIGAZGATÁSI HIRDETMÉNYEK OLDALÁN!". Below this, there is a note: "A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézkedések esetében közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között." and a contact email: "Probléma esetén írásos segítséget az [hirdetmeny@tdomssoft.hu](mailto:hirdetmeny@tdomssoft.hu) e-mail címen kérhet."

The main content area is titled "LEGÚJABB HIRDETMÉNYEK:" and lists three items:

- TÁRGY: HASZONBÉRELET - TÖK HRSZ: 043/1**
  - Forrásintézmény: Budajondi Közös Önkormányzati Hivatal
  - Közzététel napja: 2026. május 15., péntek
  - Ügyiratszám/aktaszám: 58/900/2026
  - Kategória: Föld (adásvétel/haszonbérlet)
- TÁRGY: ADÁS-VÉTEL - BADCSONYTOMAJ HRSZ: 0228/12**
  - Forrásintézmény: Badacsonytomaj Polgármesteri Hivatal
  - Közzététel napja: 2026. május 15., péntek
  - Ügyiratszám/aktaszám: 58/9628/2026
  - Kategória: Föld (adásvétel/haszonbérlet)
- TÁRGY: ADÁS-VÉTEL - BADCSONYTOMAJ HRSZ: 080/5; 080/6; 080/11; 080/12**
  - Forrásintézmény: Badacsonytomaj Polgármesteri Hivatal
  - Közzététel napja: 2026. május 15., péntek
  - Ügyiratszám/aktaszám: 58/9744/2026
  - Kategória: Föld (adásvétel/haszonbérlet)

A közzétett szerződésekből a személyes adatok védelme miatt a jegyző felismerhetetlenné teszi többek között:

- a természetes személyazonosító adatokat;
- az aláírásokat;
- az egyedi azonosítókat;
- az egyéb személyes azonosításra alkalmas adatokat.

A közzétett hirdetményből egyértelműen látszik, meddig lehet nyilatkozni. Nyilvánosan jellemzően ez a két dátum szerepel:

- **a portálon való közzététel időpontja;**
- **a jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja.**  
Adásvételnél a határidő a közzétételt követő napon indul, és **30 napos jogvesztő határidő**. Ez alatt lehet elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot tenni.

A **polgármesteri hivatal hirdetőtáblája** csak tájékoztató szerepű. Ha a szerződés a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján is megjelenik, arra rá kell vezetni, hogy a hirdetőtáblás kifüggesztés nem minősül az adásvételi szerződés közzétételének. Az elővásárlási határidőket ezért az online közzététel alapján kell számolni.

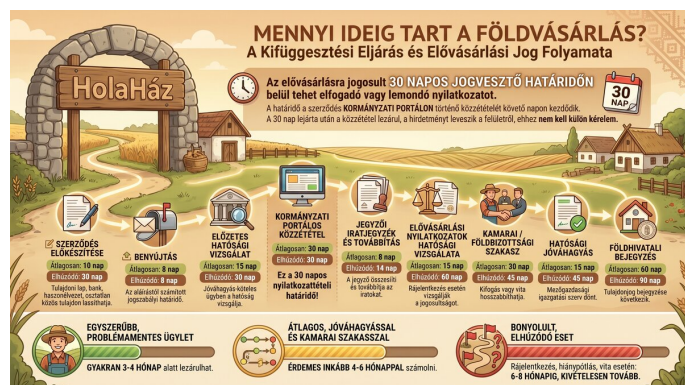
## Mennyi ideig tart?

Az elővásárlásra jogosult **30 napos jogvesztő határidőn** belül tehet elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot. A határidő a szerződés kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. A 30 napos határidő lejártá után a szerződés közzététele lezárul, és a hirdetményt a határidő utolsó napját követő munkanapon leveszik a kormányzati felületről. Ehhez az eladónak vagy a vevőnek nem kell külön kérelmet benyújtania.

A jegyző ezután összesíti a beérkezett nyilatkozatokat, iratjegyzéket készít, és továbbítja az ügy iratait. Jóváhagyás-köteles ügyben az iratok a mezőgazdasági igazgatási szervhez, vagyis jellemzően az illetékes kormányhivatalhoz kerülnek. Nem jóváhagyás-köteles ügyben az iratokat az eladó kapja vissza a további ügyintézéshez. A 30 nap tehát csak az elővásárlási nyilatkozattételi idő. A teljes adásvételi folyamat a szerződés előkészítésével, benyújtásával, hatósági vizsgálattal, esetleges kamarai szakasszal és földhivatali bejegyzéssel együtt több hónapig is eltarthat.

Lépés	Átlagosan	Elhúzódó eset	Megjegyzés
Szerződés előkészítése	10 nap	30 nap	Tulajdoni lap, bank, haszonélvezet, osztatlan közös tulajdon vagy hiányzó irat lassíthatja.
Benyújtás	8 nap	8 nap	Az aláírástól számított jogszabályi határidő.
Előzetes hatósági vizsgálat	15 nap	30 nap	Jóváhagyás-köteles ügyben a hatóság előzetesen vizsgálja a szerződést.
Kormányzati portálos közzététel	30 nap	30 nap	Ez a szűk értelemben vett kifüggesztési / nyilatkozattételi határidő.
Jegyzői iratjegyzék és továbbítás	8 nap	14 nap	A jegyző összesíti a nyilatkozatokat és továbbítja az iratokat.

Lépés	Átlagosan	Elhúzódó eset	Megjegyzés
Elővásárlási nyilatkozatok hatósági vizsgálata	15 nap	60 nap	Rájelentkezés esetén vizsgálni kell a jogosultságot, ranghelyet, mellékleteket és letéti igazolást.
Kamarai / földbizottsági szakasz	30 nap	45 nap	Jóváhagyás-köteles ügyben lehet jelentős; kifogás vagy vita hosszabbíthatja.
[+] Hatósági jóváhagyás	15 nap	45 nap	A mezőgazdasági igazgatási szerv dönt a szerződés jóváhagyásáról vagy megtagadásáról.
Földhivatali bejegyzés	60 nap	90 nap	Jóváhagyás után következik a tulajdonjog bejegyzése.



Egyszerűbb, problémamentes ügyletnél a teljes folyamat **gyakran 3-4 hónap alatt lezárulhat**. Átlagos, jóváhagyással és kamarai szakasszal érintett ügyeknél érdemes inkább **4-6 hónappal** számolni. Rájelentkezés, hiánypótlás, kifogás, banki finanszírozás, osztatlan közös tulajdon vagy bonyolult tulajdoni helyzet esetén az ügy **6-8 hónapig**, kivételesen ennél tovább is eltarthat.

## Az eljárás menete

A kifüggesztési eljárás az **aláírt adásvételi szerződéshez** kapcsolódó földforgalmi jogi folyamat. A felek először megkötik a szerződést, majd azt a földforgalmi szabályok szerint hirdetményi úton közlik az elővásárlásra jogosultakkal. Az eljárás során eldől, hogy az ügylet az eredeti vevővel folytatódik, vagy egy szabályosan és határidőben nyilatkozó elővásárlásra jogosult lép a helyébe.



## 1. Tulajdoni lap ellenőrzése

Az ügylet első gyakorlati lépése a friss tulajdoni lap ellenőrzése. Ebből derül ki, hogy az ingatlan milyen fekvésű, milyen megnevezéssel és művelési ággal szerepel, van-e rajta alrészlet, tanya minőség, erdő jogi jelleg, haszonélvezet, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom vagy más teher.

Itt dől el, hogy az adásvétel **földforgalmi szabály** alá tartozik-e, szükséges-e **hirdetményi** közlés, van-e **elővásárlási** jog, és kell-e mezőgazdasági igazgatási **szervi jóváhagyás**. Különösen figyelni kell a művelési ágra, a tanya megjelölésre, az erdőhöz kapcsolódó jogi jellegre és arra, hogy az ingatlan egészére vagy csak valamely alrészletére vonatkozhatnak-e speciális szabályok.

## 2. Vevő ellenőrzése

A szerződéskötés előtt azt is meg kell vizsgálni, hogy a **vevő egyáltalán megszerezheti-e az adott ingatlan tulajdonjogát**. Földforgalmi ügyekben nem mindegy, hogy a vevő **földművesnek minősül-e**, mekkora földterülettel rendelkezik már, milyen szerzési korlátok vonatkoznak rá, és tudja-e vállalni a törvényben előírt nyilatkozatokat. A nem földműves vevőkre szigorúbb korlátok vonatkozhatnak, míg közeli hozzátartozók közötti ügyleteknél egyes szabályok eltérően alakulhatnak.

A vevő ellenőrzése nemcsak jogi, hanem gyakorlati kérdés is. Ha banki finanszírozás van, a hitelbírálatot, a folyósítási feltételeket és a földforgalmi eljárás több hónapos átfutását össze kell hangolni. Ha pedig a vevő maga is elővásárlási ranghelyre hivatkozna, vagy olyan helyzetben van, amelynél más jogosultak rájelentkezése reális, ezt már a szerződésben is kezelni kell.

Fontosabb ellenőrzési szempontok:

- **Földművesnek minősül-e a vevő:** A nem földműves vevő főszabály szerint csak akkor szerezhet tulajdont, ha a már meglévő földjeivel együtt nem lépi túl az 1 hektárt, míg a nyilvántartott földműves tulajdonszerzési maximuma 300 hektár. Az elővásárlási rangsorban is jellemzően a földműves státuszhoz kötődnek az erősebb pozíciók.
- **Mekkora földterületet szerezhet még:** Földművesnél a fő szabály a 300 hektáros földszerzési maximum, ezért ha a mostani vétellel ezt átlépné, a szerzés nem hagyható jóvá. Emellett a használatnál külön korlát is lehet: a birtokban tartott föld főszabály szerint legfeljebb 1200 hektár, egyes speciális esetekben 1800 hektár lehet.
- **Vállalni tudja-e a szükséges nyilatkozatokat:** A vevőnek nyilatkoznia kell többek között arról, hogy a föld használatát főszabály szerint nem engedi át másnak, azt maga használja, és eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének. Vállalnia kell azt is, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig főszabály szerint nem idegeníti el, és azon haszonélvezeti jogot nem alapít. Emellett nyilatkoznia kell arról is, hogy a szerzéssel nem lépi túl a rá vonatkozó földszerzési korlátokat.
- **Van-e saját elővásárlási vagy ranghelyi szempontból erős pozíciója:** sokat számít,

hogy a vevő például földet használó földműves, helyben lakó szomszéd, helyben lakó földműves, vagy a törvény szerinti 20 km-es körzethez kötődő földműves-e. Ez azért lényeges, mert ha mégis több jogosult jelenik meg, a rangsorban elfoglalt hely döntheti el, ki léphet a vevő helyébe.

- **Banki finanszírozással vagy önerőből vásárol-e:** földforgalmi ügyletnél a finanszírozás mindig érzékeny pont, mert a kifüggesztés és a hatósági szakasz miatt az adásvétel jóval hosszabb lehet egy átlagos lakóingatlan-ügynél. Hitel esetén ezért külön meg kell nézni, hogy a bank vállalja-e az adott ingatlan finanszírozását, és a folyósítás feltételei összeegyeztethetők-e a több hónapos eljárással.

### 3. Adásvételi szerződés készítése

Földforgalmi ügyletnél az adásvételi szerződés **speciális földforgalmi okirat**, amelynek a szokásos adásvételi tartalmi elemeken túl a földforgalmi szabályok szerinti **nyilatkozatokat**, vállalásokat és eljárási rendelkezéseket **is tartalmaznia kell**. A szerződésnek alkalmasnak kell lennie arra, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetesen vizsgálja, a jegyző hirdetményi úton közölje (**tehát lényegében nyilvános lesz**), az elővásárlásra jogosultak pedig változatlan tartalommal elfogadhassák.

A szerződésben különösen **fontos előre rendezni, mi történik akkor, ha elővásárlásra jogosult lép az eredeti vevő helyébe**. Ilyenkor az elővásárlásra jogosult az eredeti szerződést fogadja el, ezért már a szerződésben célszerű kezelni a foglaló, előleg, ügyvédi letét, banki finanszírozás, birtokbaadás és visszafizetés kérdését. Ez azért lényeges, mert rájelentkezés esetén az eredeti vevő kieshet az ügyletből, miközben addigra már fizethetett foglalót, előleget, ügyvédi díjat, értékbecslési díjat vagy banki költséget.

Földátruházási szerződésnél külön formai szabályok vannak: a földügyleti okirat főszabály szerint **elektronikus regisztrációhoz kötött**, ennek hiányában pedig négy eredeti példány kell, amelyek közül egynek **biztonsági okmányon** kell készülnie. Ezt szokták **""zöld papír""** néven említeni.

A normál ingatlan-adásvételhez képest földforgalmi ügyletnél különösen ezekre kell figyelni:

- a vevő földforgalmi nyilatkozataira, például a saját használatra, földhasznosításra, szerzési korlátokra és az 5 éves elidegenítési / haszonélvezet-alapítási tilalomra;
- arra, hogy a szerződés az elővásárlásra jogosultak számára változatlan tartalommal elfogadható legyen;
- az elővásárló belépésének következményeire, különösen a foglaló, előleg, ügyvédi letét, banki finanszírozás, birtokbaadás és visszafizetés kezelésére;
- a hatósági jóváhagyás, a hirdetményi közlés és a földhivatali bejegyzés egymásra épülő feltételeire;
- a földátruházási biztonsági okmány formai követelményére;
- az ingatlant érinti-e helyi önazonossági rendeleten alapuló vagy más speciális, például építésügyi szabályból eredő elővásárlási jog;
- arra, hogy a szerződésből és a mellékletekből az elővásárlási ranghelyek, jogosultságok és szükséges igazolások kezelhetők legyenek.

Hosszabb átfutású adásvételnél az ügyvéddel érdemes külön átbeszélni a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** is. Arra szolgálhat, hogy a tulajdoni lapon látható legyen az eredeti vevő szerződéses helyzete, és védelmet adjon például azzal szemben, ha az eladó a hosszú ügyintézés alatt az ingatlannal újabb módon próbálna rendelkezni. Fontos azonban, hogy ez nem akadályozza meg, hogy elővásárlásra jogosult jelentkezzen, és nem helyettesíti a hatósági jóváhagyást. A vevői jog bejegyzése külön ügyvédi és földhivatali intézkedést igényel, a földhivatal ezt nem jegyzi be automatikusan.

### 4. Szerződés benyújtása

A föld eladásáról szóló adásvételi szerződést főszabály szerint a felek aláírásától számított **8 napon belül** kell megküldeni a megfelelő szervhez. A jogszabály a megküldési kötelezettséget a

tulajdonoshoz / eladóhoz köti, a gyakorlatban azonban ezt rendszerint az ellenjegyző **ügyvéd intézi** a felek megbízása alapján. A vevőnek tehát általában nem külön kell beadnia a szerződést, hanem az okiratot készítő ügyvéd koordinálja a benyújtást.

Jóváhagyás-köteles földforgalmi ügyletnél a szerződés elsőként a **mezőgazdasági igazgatási szervhez** kerül jóváhagyás céljából. Ez jellemzően a föld fekvése szerint illetékes **vármegyei kormányhivatal** megfelelő szervezeti egysége. Ilyenkor tehát a folyamat nem közvetlenül a földhivatali tulajdonjog-bejegyzéssel indul, hanem a földforgalmi hatósági eljárással.

Jóváhagyás alá nem tartozó szerződésnél a szerződést 8 napon belül közvetlenül a **föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének** kell megküldeni hirdetményi közlés céljából. A benyújtás módját, a szükséges példányszámot és a mellékleteket a konkrét ügyhöz igazodva az ellenjegyző ügyvéd szokta összeállítani.

## 5. Előzetes hatósági vizsgálat

Jóváhagyás-köteles ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv a benyújtás után előzetes **jogi és formai vizsgálatot** végez. Ilyenkor azt ellenőrzi, hogy a szerződés alkalmas-e a földforgalmi eljárás folytatására, vagy van-e olyan nyilvánvaló akadály, amely miatt a jóváhagyást már ebben a szakaszban meg kell tagadni. A közzétételre való alkalmasság megállapítása után a tulajdoni lapon már megjelenhet a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának ténye, ez azonban még nem jelenti a tulajdonjog bejegyzését.

A vizsgálat kiterjedhet például arra, hogy a szerződés tartalmazza-e a kötelező földforgalmi nyilatkozatokat, megfelel-e az okirati és formai követelményeknek, a vevő szerzése eleve kizárt-e, illetve látható-e olyan jogszabályi akadály, amely miatt az ügy nem vihető tovább. A hatóság az okiratok beérkezésétől számított **15 napon belül** dönt: ha nem tagadja meg a jóváhagyást, megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát, és az ügy továbbmehet a hirdetményi közlés felé.

Fontos, hogy ez még **nem a végleges hatósági jóváhagyás**. Az előzetes vizsgálat csak azt jelenti, hogy a szerződés az első hatósági szűrőn átment, ezért közölhető az elővásárlásra jogosultakkal.

## 6. Kihirdetés, közzététel

A hirdetményi közlés lényege, hogy az aláírt föld adásvételi szerződés **anonimizált, de tartalmilag teljes változata** felkerül a kormányzati hirdetményi felületre, vagyis a **hirdetmenyek.gov.hu** oldalra. Ez a közzététel joghatályos, vagyis az elővásárlási nyilatkozattételi határidőt ehhez kell igazítani, nem a polgármesteri hivatal hirdetőtáblájához. A hirdetőtáblás kifüggesztés legfeljebb tájékoztató jellegű.

Fontos, hogy ilyenkor nem csak egy rövid kivonat vagy összefoglaló válik láthatóvá, hanem a teljes adásvételi szerződés. A közzétett iratot bárki megtekintheti **bejelentkezés és személyazonosság nélkül**, vagyis a szerződés ténylegesen nyilvánosan böngészhető a portálon. A személyes adatok védelme miatt ugyanakkor a jegyző kitakarja a **természetes személyazonosító adatokat**, az **egyedi azonosításra alkalmas adatokat** és az **aláírásokat**.

A jegyző a szerződésen feltünteteti a közzétételhez kapcsolódó adatokat, és a beérkezést követő **8 napon belül** továbbítja az anonimizált okiratot a közzétételre. A nyilvános felületen látszik a közzététel időpontja és az is, hogy **meddig gyakorolható az elővásárlási jog**. Adásvételnél a **30 napos jogvesztő határidő** a kormányzati portálon történt közzétételt **követő napon** indul.

A kormányzati portálos közzététel **nem új vevők keresésére szolgál**, hanem kizárólag arra, hogy a törvény szerinti elővásárlásra jogosultak megismerhessék az eredeti ügylet feltételeit. Ilyenkor már van egy aláírt szerződés, amelyet az elővásárlásra jogosult csak **változatlan tartalommal** fogadhat el. **Nem tehet más ajánlatot**, nem alkudhat ki más vételárat, és nem szabhat eltérő fizetési vagy birtokbaadási feltételeket.

## 7. Elővásárlási nyilatkozatok

Az elővásárlásra jogosultak a kormányzati portálos közzétételt követő naptól számított **30 napos jogvesztő határidőn** belül tehetnek elfogadó vagy lemondó jognyilatkozatot. Ez azt jelenti, hogy aki a határidőn belül nem tesz érvényes elfogadó nyilatkozatot, főszabály szerint kiesik az elővásárlási jog gyakorlásából.

**2026-ban még** az elfogadó nyilatkozatot a **jegyzőhöz kell benyújtani**, magánszemély jogosult esetén **személyes átadással**. A jegyző ilyenkor nemcsak átveszi az iratot, hanem azt is ellenőrzi, hogy a nyilatkozat valóban az azt átadó személytől származik-e. Az államot vagy önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlásánál speciális szabályok érvényesülhetnek. **2027. január 15-től** változás várható: az új elektronikus eljárási logika szerint az elővásárlásra jogosultak elfogadó jognyilatkozata már az ingatlan-nyilvántartás vezetését támogató informatikai rendszerhez kapcsolódik.

Az elfogadó nyilatkozat **nem új ajánlat**, hanem az eredeti adásvételi szerződés teljes és változatlan elfogadása. Az elővásárlásra jogosult nem ajánlhat más vételárat, nem kérhet más fizetési ütemezést, és nem köthet ki új feltételeket. Ha szabályosan, határidőben és igazolt jogosultsággal nyilatkozik, és a rangsor alapján előrébb áll, akkor a szerződés szerinti eredeti vevő helyébe léphet.

A jogosult gyakorlatilag kétféleképpen dönthet:

- **[+] elfogadó nyilatkozatot tesz**, vagyis az eredeti szerződést változatlan tartalommal elfogadja;
- **- nem él az elővásárlási jogával**, illetve a határidőn belül nem tesz érvényes elfogadó nyilatkozatot.

2026-ban az elővásárlási jog gyakorlása legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, a jegyzőhöz benyújtott írásbeli elfogadó nyilatkozattal történik; általánosan kötelező országos formanyomtatvány nincs, de a gyakorlatban kormányhivatali nyilatkozatminták is használhatók. **2027. január 15-től** az elektronikus eljárási szabályok miatt a nyilatkozattétel módját külön ellenőrizni kell.

Elővásárlási nyilatkozat minta letöltés (/blog/file/holahaz-elovasarlasi-nyilatkozat-minta-letoltes-LPJhZxeRiteTtjicXOKKftqaYrGMMB.pdf)

## 8. Jegyzői iratjegyzék és továbbítás

A 30 napos nyilatkozattételi határidő lejártá után derül ki hivatalosan, hogy érkezett-e elfogadó nyilatkozat. A jegyző nem egyenként, minden beérkező nyilatkozat után küld értesítést, hanem megvárja a teljes határidő végét, majd összesíti a beérkezett jognyilatkozatokat, és **iratjegyzéket** készít.

A jegyző a nyilatkozattételi határidő leteltét követő **8 napon belül** készíti el az iratjegyzéket, és továbbítja az ügy iratait. Jóváhagyás-köteles ügyben az iratok a **mezőgazdasági igazgatási szervhez** kerülnek, ahol a hatóság vizsgálja tovább az elfogadó nyilatkozatok érvényességét, a jogosultságokat és a rangsort. Ezzel egyidejűleg a jegyző az irat továbbítás tényéről az eladót értesíti. Nem jóváhagyás-köteles ügyben az iratokat az **eladó kapja vissza** a további ügyintézéshez.

Az eladó és az eredeti vevő tehát jellemzően nem azonnali jegyzői értesítésből tudja meg, hogy volt-e rájelentkezés. A biztos információ a határidő lejártá után, az iratjegyzékből, az ügyvéd közreműködésével, illetve jóváhagyás-köteles ügyben a további hatósági eljárásból derül ki. Ezért a szerződésben és a finanszírozásnál is úgy kell tervezni, hogy a 30 napos időszak alatt a vevő személye még bizonytalanná válhat.

**2027. január 15-től az elektronikus rendszerre** épülő nyilatkozattétel miatt a kapcsolódó iratkezelési folyamat is eltérhet.

## 9. Nyilatkozatok hatósági vizsgálata

Jóváhagyás-köteles ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jegyzőtől beérkezett iratok alapján megvizsgálja, hogy érkezett-e elővásárlási nyilatkozat, azaz **elfogadó nyilatkozat**. Ha érkezett, a

hatóság ellenőrzi, hogy az **elfogadó nyilatkozat szabályos**, határidőben benyújtott és igazolt jogosultságon alapuló nyilatkozat-e. Vizsgálja a jogosultság jogalapját, a ranghelyet, a szükséges mellékleteket, valamint azt is, hogy az elővásárlásra jogosult az eredeti szerződést változatlan tartalommal fogadta-e el.

A hatóság a jegyzőtől megküldött iratok beérkezésétől számított **15 napon belül** dönthet a **jóváhagyás megtagadásáról**, ha olyan hibát észlel, amely miatt a szerződést már korábban sem lehetett volna jóváhagyni. Ugyanilyen határidővel rendelheti el az **ismételt közzétételt** is, ha az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok sérültek. A hibás, elkésett, hiányos vagy nem jogosulttól származó elfogadó nyilatkozat nem eredményez vevőcserét; azt a hatóság úgy kezeli, mintha az érintett nem gyakorolta volna szabályosan az elővásárlási jogát.

Ha elővásárlásra jogosult nem tesz érvényes elfogadó nyilatkozatot, a szerződés az eredeti vevővel mehet tovább a hatósági döntés felé.

## 10. Kamarai / földbizottsági szakasz

Jóváhagyás-köteles ügyben a kormányhivatal a döntés előtt a helyi földbizottságként eljáró **Nemzeti Agrárgazdasági Kamara (NAK)** állásfoglalását is beszerzi, ha a szerződés nem utasítható el már az előzetes hatósági vizsgálat alapján. Erre a szakaszra tehát akkor kerül sor, ha az ügy a kifüggesztés és az elővásárlási nyilatkozatok vizsgálata után továbbmehet a szerződés érdemi jóváhagyási vizsgálatára.

A kamarai állásfoglalás a vevő vagy elővásárló gazdálkodási célját, a birtokszerkezetre gyakorolt hatást, a vételár arányosságát, a helyben kialakult földhasználati viszonyokat, valamint a jogszabály megkerülésének vagy spekulatív földszerzésnek a kockázatát értékeli. Gondot okozhat a feltűnően aránytalan vételár, a valós gazdálkodási cél hiánya, a kerülőügylet gyanúja, illetve az, ha a vevő nyilatkozatai nem illenek a tényleges helyzetéhez. A helyi földbizottságként eljáró NAK területi szerve főszabály szerint a megkeresés beérkezésétől számított **30 napon belül** adja ki az állásfoglalását. Ha a megkereséstől számított **45 napon belül** nem ad állásfoglalást, a mezőgazdasági igazgatási szerv az állásfoglalás hiányában is dönthet a szerződés jóváhagyásáról.

## 11. Elővásárlási rangsor

Ha **több érvényes elfogadó nyilatkozat** érkezik, a vevő személyét a törvényi elővásárlási rangsor alapján kell eldönteni. A rangsort jóváhagyás-köteles ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv vizsgálja. A jegyző csak összegyűjti és továbbítja a nyilatkozatokat, a NAK pedig kamarai állásfoglalást adhat, de a rangsorról és a szerződés jóváhagyásáról a hatóság dönt.

A rangsorban előrébb álló jogosult léphet a vevő helyébe. Az eredeti vevővel azonos ranghelyű elővásárló főszabály szerint nem előzi meg az eredeti vevőt. Az eladó választási joga akkor merül fel, ha több, **egymással azonos ranghelyű elővásárló** között kell dönten. Ilyenkor a hatóság **15 napos határidővel** felhívja az eladót, hogy nyilatkozzon, **melyik azonos ranghelyű jogosulttal kíván szerződni**. Ha az eladó nem nyilatkozik, és határidő-hosszabbítást sem kér, a hatóság jelöli ki a vevő helyébe lépő elővásárlásra jogosultat.

## 12. Hatósági döntés, vevőcsere

A mezőgazdasági igazgatási szerv az iratok, az elővásárlási rangsor, az esetleges kamarai / földbizottsági állásfoglalás és a korábbi vizsgálatok alapján dönt a szerződés **jóváhagyásáról** vagy a jóváhagyás **megtagadásáról**. A hatóság a döntést főszabály szerint a kamarai / földbizottsági állásfoglalás beérkezését követő naptól számított **15 napon belül** hozza meg.

[+] Ha a szerződés jóváhagyható, a hatóság önálló határozatot hoz, és záradékkal látja el az adásvételi szerződést. Ha nincs érvényes belépő elővásárló, a szerződés az eredeti vevővel hagyható jóvá. Ha érvényes elővásárlási nyilatkozat alapján más jogosult lép a vevő helyébe, a szerződés vele hagyható jóvá, és ezt a záradék is tartalmazza.

Vevőcsere esetén főszabály szerint nem kell új adásvételi szerződést kötni. Az elővásárló az eredeti

szerződést fogadja el változatlan tartalommal, a hatósági záradék pedig rögzíti, hogy az eredeti vevő helyébe ő lép. Az eredeti vevő ilyenkor kiesik az ügyletből, vele pedig a szerződés és az ügyvédi letéti szabályok szerint el kell számolni, például a foglaló, előleg vagy letét sorsáról. A földhivatali bejegyzés már a jóváhagyott és záradékolt szerződésben szereplő vevővel folytatódik.

- Ha a szerződés nem felel meg a földforgalmi szabályoknak, a hatóság megtagadja a jóváhagyást. Ilyenkor az ügylet az adott formában nem vihető tovább a földhivatali tulajdonjog-bejegyzés felé.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, a szerződés szerinti vevővel, az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlókkal és a helyi földbizottsággal.

### 13. Földhivatali bejegyzés

Jóváhagyás-köteles ügyben a földhivatali bejegyzés alapja a hatóság által jóváhagyott és záradékolt adásvételi szerződés. Nem jóváhagyás-köteles ügyben a jegyzői hirdetményi eljárás lezárása és az iratok visszaküldése után folytatható a tulajdonjog bejegyzése. A földhivatali kérelmet a gyakorlatban rendszerint az ellenjegyző **ügyvéd nyújtja be** vagy viszi tovább a szükséges iratokkal.

A földhivatali bejegyzési kérelem érkezésekor az ingatlan tulajdoni lapjára **széljegy kerül**. Ez azt jelzi, hogy a tulajdonjog-bejegyzési ügy elindult, de a tulajdonosváltás még nincs véglegesen átvezetve. Ha elővásárló lépett az eredeti vevő helyébe, a bejegyzés a hatósági döntésben és a záradékban szereplő vevő javára történik. Ha érvényes belépő elővásárló nem volt, a tulajdonjog az eredeti vevő javára jegyezhető be.

A földhivatal az ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetőséget vizsgálja: az okiratok, engedélyek, záradékok, bejegyzési engedélyek, széljegyek és terhek alapján dönt arról, hogy a tulajdonjog átvezethető-e. A földhivatali ügyintézési határidő főszabály szerint **60 nap**. A földhivatal a bejegyzésről döntést hoz, az érintetteket vagy a jogi képviselőjüket értesíti, a bejegyzett tulajdonjog pedig a tulajdoni lapon jelenik meg.

A földhivatali szakaszban is okozhat késedelmet például hiánypótlás, banki jelzálogjog, bejegyzési engedély, korábbi széljegy, haszonélvezet vagy más teher.

### Kik lehetnek elővásárlásra jogosultak?

Elővásárlási jog alapján a törvényben meghatározott jogosult az eredeti vevő helyébe léphet, ha az adásvételi szerződést határidőben, szabályosan és változatlan tartalommal elfogadó nyilatkozatot nyújt be. Föld adásvétele esetén tehát nem bárki jelentkezhet az ingatlanra, hanem csak az, akinek a Földforgalmi törvény vagy más speciális jogszabály alapján elővásárlási joga van.



A legfontosabb földforgalmi elővásárlási jogosulti körök közérthetően:

#### 1. Magyar Állam

A rangsor élén a Magyar Állam áll, meghatározott közérdekű és földbirtok-politikai célok

érdekében.

## 2. **Földműves tulajdonostárs**

Közös tulajdonban álló földnél a földműves tulajdonostárs kiemelt helyzetben lehet, ha az adásvétel az ő tulajdonostársi pozícióját is érinti.

## 3. **A földet legalább 3 éve használó földműves**

Erős elővásárlási pozíciója lehet annak a földművesnek, aki az érintett földet legalább 3 éve jogszerűen használja. Ezen belül különösen számít, hogy helyben lakó szomszédnak, helyben lakónak vagy 20 km-es körzethez kötődő földművesnek minősül-e.

## 4. **Helyben lakó szomszéd földműves**

Elővásárlási joga lehet annak a földművesnek, aki helyben lakó szomszédnak minősül, vagyis a helyi kötődése és a szomszédos földhöz kapcsolódó helyzete is megfelel a törvényi feltételeknek.

## 5. **Helyben lakó földműves**

Elővásárlási joga lehet annak a földművesnek, aki legalább 3 éve életvitelszerűen azon a településen él, ahol az adásvétellel érintett föld fekszik.

## 6. **20 km-es körzethez kötődő földműves**

Elővásárlási joga lehet annak a földművesnek is, akinek az életvitelszerű lakóhelye vagy mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve a törvény szerinti 20 km-es közúti körzeten belül van.

A tényleges ranghelyet mindig a konkrét ingatlan, a művelési ág, a tulajdoni helyzet, a földhasználati nyilvántartás, a földműves státusz, a helyben lakás, a szomszédság, a 20 km-es kötődés és a csatolt igazolások alapján kell megállapítani.

A **földműves** hivatalos jogi kategória. Földművesnek az minősülhet, akit Magyarországon földművesként nyilvántartásba vettek, és aki rendelkezik a jogszabály szerinti mezőgazdasági vagy erdészeti **képzettséggel, vagy** ilyen képzettség hiányában igazoltan legalább **3 éve saját nevében** és saját kockázatára mező- vagy erdőgazdasági tevékenységet folytat Magyarországon. Ez a kör a gyakorlatban szélesebb lehet, mint elsőre gondolnánk: megfelelő képzettséggel, például **aranykalászos gazda** végzettséggel is megszerezhető a földműves státusz, ezért egy településen vagy annak környékén **több elővásárlási jogosult** is megjelenhet.

A **helyben lakó, a helyben lakó szomszéd** és a **20 km-es körzethez kötődő földműves** szintén jogi kategória. A ranghely megállapításánál a lakóhely, az üzemközpont, a szomszédos föld, a földhasználat időtartama és az igazoló iratok együtt számítanak.

**Kiemelt tevékenységet végző földműves:** Egyes művelési ágaknál és feltételeknél a rangsoron belül erősebb pozícióba kerülhet például az állattartó, kertészeti tevékenységet végző, ökológiai gazdálkodó vagy szaporítóanyag-előállító földműves. Ezért a kiemelt tevékenység a konkrét ügyben a ranghelyet befolyásoló speciális szempont lehet.

A szomszédos telek önmagában nem jelent automatikus elővásárlási elsőbbséget. A földforgalmi rangsorban az számít, hogy az érintett személy földműves-e, milyen helyi kötődése van, használja-e a földet, tulajdonostárs-e, és pontosan melyik törvényi ranghelyre hivatkozik.

## **Mi történik foglaló vagy előleg esetén?**

Kifüggesztéses adásvételnél a foglaló és az előleg sorsa különösen fontos, mert az **eredeti vevő már fizethetett**, miközben az elővásárlási eljárás végén akár **más jogosult a helyébe léphet** új vevőként.

[+] Ha **senki nem tesz érvényes elfogadó nyilatkozatot**, az eredeti vevő marad az ügyletben, és az általa fizetett foglaló vagy előleg a szerződés szerint beszámít a vételárba.

Ha viszont **elővásárlásra jogosult lép az eredeti vevő helyébe**, akkor az eredeti vevő által megfizetett foglalót vagy előleget főszabály szerint vissza kell fizetni az eredeti vevőnek. Ilyenkor az eredeti vevő nem szerződésszegés miatt esik ki az ügyletből, hanem azért, mert egy törvényes elővásárlásra jogosult szabályosan elfogadta az eredeti szerződést.

§ Az elővásárlónak ugyanazokat a pénzügyi feltételeket kell teljesítenie, mint az eredeti vevőnek. Ez a vételárra, a fizetési ütemezésre, valamint a foglalóra vagy előlegre is vonatkozik. Földforgalmi ügyben ezért az **elővásárlónak** igazolnia kell, hogy a szerződés szerinti **foglalót vagy előleget ügyvédi letétbe**, közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén **közjegyzői bizalmi őrzésbe** helyezte.

A szerződésben érdemes előre rögzíteni, hogy elővásárló belépése esetén az eredeti vevő mikor, kitől és milyen számlára kapja vissza a foglalót vagy előleget, az elővásárló hogyan teljesíti ugyanazt az összeget, és az ügyvéd milyen feltételekkel fizetheti ki vagy adhatja vissza a letétben lévő pénzt.

## Kifüggesztéses ingatlan hirdetése

A kifüggesztéses vagy elővásárlási joggal érintett ingatlan hirdetésénél célszerű tárgyilagosan kezelni az eljárási sajátosságot. A kifüggesztéssel érintett ingatlan értékesítése kezelhető folyamat, ha az eladó, a vevő és az ügyvéd már az elején számol a hosszabb ügyintézással és az elővásárlási szabályokkal.

Használható hirdetési mondatok:

*"Az ingatlan művelési ágban szerepel, ezért az adásvétel földforgalmi eljárással járhat."*

*"Az adásvétel hirdetményi közléssel és elővásárlási joggal érintett lehet."*

*"Az ingatlan értékesítése kifüggesztési eljárással történhet."*

Az érdeklődő felé érdemes röviden elmondani, hogy ez a gyakorlatban hosszabb átfutást, elővásárlási kockázatot, körültekintőbb foglaló / előleg kezelést, valamint banki hitelnél gondosabb ütemezést jelenthet. A birtokbaadás időpontját is célszerű a földforgalmi eljárás és a hatósági jóváhagyás várható idejéhez igazítani.

## Kapcsolódó dokumentumok

A kifüggesztési eljárás során több dokumentum kapcsolódik egymáshoz a szerződéskötéstől a földhivatali bejegyzésig. Vannak iratok, amelyeket az ügyvéd készít elő, mások a jegyzőnél, a kormányhivatalnál, a kamaránál vagy a földhivatalnál keletkeznek. A pontos dokumentumkör mindig az adott ingatlan tulajdoni lapjától, a vevő személyétől, az elővásárlási helyzettől és attól függ, hogy az ügy jóváhagyás-köteles-e.



Dokumentum	Kihez kapcsolódik?	Magyarázat
<b>Tulajdoni lap</b>	Földhivatal	A besorolás, művelési ág, tanya minőség, terhek ellenőrzésére.
<b>Adásvételi szerződés</b>	Ügyvéd	Az ügylet alapkirata, földforgalmi nyilatkozatokkal.
<b>Mégküldési / közzétételi iratanyag</b>	Ügyvéd, hatóság, jegyző	Az eljárás elindításához szükséges iratcsomag.
<b>Előzetes hatósági vizsgálat iratai</b>	Kormányhivatal	A szerződés előzetes jogi és formai vizsgálatához.
<b>Anonimizált közzétett szerződés</b>	Jegyző, hirdetmenyek.gov.hu	Az elővásárlók ez alapján nyilatkozhatnak.
[+] <b>Elfogadó nyilatkozat</b>	Elővásárló, jegyző	Ezzel léphet be az elővásárló a vevő helyébe.
<b>Jogosultsági igazolások</b>	Elővásárló, nyilvántartások	A ranghely és elővásárlási jogosultság igazolására.
<b>Lemondó nyilatkozat</b>	Elővásárló, jegyző	Az elővásárlási jog gyakorlásának mellőzésére, nem kötelező.
<b>\$ Letéti igazolás</b>	Ügyvéd vagy közjegyző	Foglaló vagy vételárrészlet letétbe helyezésének igazolására.
<b>Jegyzői iratjegyzék</b>	Jegyző	A beérkezett nyilatkozatok összesítésére és továbbítására.
<b>Kamarai / földbizottsági állásfoglalás</b>	NAK	A vevő, elővásárló, vételár és birtokszerkezet értékelésére.
<b>Hatósági döntés</b>	Kormányhivatal	A jóváhagyásról vagy megtagadásról szóló döntés.
[+] <b>Jóváhagyó záradék</b>	Kormányhivatal	A jóváhagyott szerződés földhivatali továbbviteléhez.
<b>Bejegyzési engedély</b>	Eladó, ügyvéd	A tulajdonjog bejegyzésének engedélyezésére.
<b>Vevői jog / tulajdonjog-fenntartás iratai</b>	Ügyvéd, földhivatal	A vevő köztes nyilvántartási védelméhez.
<b>Banki dokumentumok</b>	Bank, vevő, ügyvéd	Hitel, jelzálog és folyósítás kezelésére.
<b>Ingatlan-nyilvántartási kérelem</b>	Ügyvéd, földhivatal	A tulajdonjog bejegyzéséhez.

Dokumentum	Kihez kapcsolódik?	Magyarázat
<b>Földhasználati nyilvántartási iratok</b>	Földhivatal	Földhasználat és ranghely igazolására.
<b>Speciális elővásárlási iratok</b>	Önkormányzat / hatóság	Helyi önazonossági vagy más külön jog alapján.

A kapcsolódó iratok köre ügynként eltérhet. Hiányos vagy pontatlan iratanyag esetén hiánypótlásra, ismételt közzétételre, késedelemre vagy súlyosabb esetben a jóváhagyás megtagadására is sor kerülhet.

## Jogszabályi háttér

A kifüggesztési eljárás és az elővásárlási jog fő szabályait néhány konkrét jogszabályhely adja. Ezek mellett az adott ügyben más szabályok is szerepet kaphatnak, például ingatlan-nyilvántartási, földhasználati, kamarai, helyi önazonossági, építésügyi vagy banki finanszírozáshoz kapcsolódó előírások. Az alábbi jogszabályhelyek azért fontosak, mert közvetlenül meghatározzák, kik jelentkezhetnek elővásárlóként, hogyan történik a hirdetményi közlés, meddig lehet nyilatkozni, és mikor lép be a hatósági vagy földhivatali szakasz.



### Földforgalmi törvény 18. §

Ez tartalmazza az elővásárlási jogosultak fő sorrendjét. A törvény a föld eladása esetére határozza meg, hogy kiket és milyen rangsorban illethet meg elővásárlási jog, például az államot, a földet használó földművest, a helyben lakó szomszédnak minősülő földművest, a helyben lakó földművest és más speciális jogosulti csoportokat.

### Földforgalmi törvény 21. §

Ez a kifüggesztés egyik legfontosabb szabálya. Meghatározza az aláírt adásvételi szerződés megküldését, a hirdetményi közlést, valamint azt is, hogy az elővásárlásra jogosultak mennyi ideig tehetnek elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot. A 2025. évi XCVII. törvény alapján 2027. január 15-től több kapcsolódó földforgalmi szabály módosul.

### 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet

Ez adja a hirdetményi közlés gyakorlati szabályait. A rendelet a föld adásvétele esetén az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésének részleteit rendezi, ideértve a jegyzői közreműködést, a közzétételi kérelmet és a kormányzati portálos megjelenést.

### 2013. évi CCXII. törvény, Fétv. 36. §

Ez a kamarai / földbizottsági szakasznál fontos. A szabály lényege, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv a helyi földbizottság állásfoglalását kéri, de ha az állásfoglalás meghatározott határidőn belül nem érkezik meg, a hatóság anélkül is dönthet.

## **2021. évi C. törvény 46. § és 48. §; 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. §**

Ezek az ingatlan-nyilvántartási szakasznál lehetnek fontosak. A 46. § a beadvány széljegyezhetőségéhez szükséges alapadatokat tartalmazza, a 48. § a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog miatt felfüggeszthető későbbi bejegyzési eljárásról szól, a 179/2023. Korm. rendelet pedig kifejezetten felsorolja a bejegyezhető jogok között a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot.

## **Tévhittek és gyakori félreértések**

### **"A zártkert mindig kifüggesztéses."**

A leggyakoribb esetben a művelés alól kivett zártkert nem kifüggesztéses, míg a művelési ágban szereplő zártkert - például kert, szőlő, gyümölcsös - jellemzően földforgalmi eljárással jár. A tulajdoni lapot azért kell ellenőrizni, mert alrészlet, erdő jogi jelleg vagy más speciális adat eltérő eredményt adhat.

### **"A külterület mindig kifüggesztéses."**

Ha kivett, akkor általában nem kifüggesztéses a külterület. Sok külterületi ingatlan azonban kifüggesztéses, mert szántó, kert, gyümölcsös, rét, legelő, erdő vagy más földforgalmi művelési ágban szerepel. Külterületen is lehet azonban nem kifüggesztéses ingatlan, például kivett lakóház, udvar, kivett gazdasági épület, kivett telephely vagy művelés alól kivett zártkert. A döntő adat nem önmagában a külterületi fekvés, hanem a tulajdoni lap szerinti megnevezés, művelési ág, tanya minőség, alrészlet és erdő jogi jelleg.

### **"Belterületen biztosan nincs kifüggesztés."**

A legtöbb belterületi lakóház, lakás, udvar vagy kivett építési telek nem kifüggesztéses. Belterületen is lehet azonban földforgalmi érintettség, ha az ingatlan művelési ágban szerepel, például kertként, szőlőként, gyümölcsösként vagy más mezőgazdasági művelési ágban.

### **"Adásvételnél 60 nap a kifüggesztés."**

Adásvételnél a jelenlegi fő határidő **30 nap**: ennyi ideje van az elővásárlásra jogosultaknak elfogadó vagy lemondó nyilatkozatot tenni. A 60 napos határidővel kapcsolatos régebbi információk miatt ez sokszor keveredik. Azonban a 30 nap csak az elővásárlási nyilatkozattételi idő. Utána még következhet jegyzői iratjegyzék, hatósági vizsgálat, kamarai szakasz, jóváhagyás és földhivatali bejegyzés.

### **"A hivatal falán lévő papír a lényeg."**

A joghatályos közlés a hirdetmenyek.gov.hu kormányzati hirdetményi portálon történik. A polgármesteri hivatal hirdetőtáblája legfeljebb tájékoztató szerepű, ezért a határidőket az online közzététel alapján kell számolni.

### **"Az elővásárló alkudhat."**

Az elővásárló nem új ajánlatot tesz, hanem az eredeti szerződést fogadhatja el. Ugyanazt a vételárat, fizetési ütemezést és szerződéses feltételeket kell vállalnia, mint az eredeti vevőnek.

### **"Ha valaki rájelentkezik, biztosan ő lesz a vevő."**

A rájelentkezés önmagában nem elég. A hatóság vizsgálja, hogy az elővásárló határidőben, megfelelő formában, igazolt jogosultsággal és megfelelő ranghelyen nyilatkozott-e. Csak az érvényes és rangsorban megfelelő elfogadó nyilatkozat eredményezhet vevőcserét.

### **"Az aláírt szerződés után a vevő már biztos tulajdonos lesz."**

Normál lakóingatlan-adásvételnél is a földhivatali bejegyzés zárja le a tulajdonszerzést, földforgalmi ügyben pedig több lépés is megelőzi ezt. A vevő pozíciója a kifüggesztés, az esetleges elővásárlási nyilatkozatok vizsgálata, a hatósági jóváhagyás és a földhivatali bejegyzés után válik véglegessé.

### **"A szomszéd mindig elővásárló."**

A szomszédság önmagában általában kevés. Földforgalmi ügyben rendszerint az számít, hogy az érintett földműves-e, helyben lakó szomszédnak minősül-e, használja-e a földet, és milyen ranghelyet tud igazolni.

### **"A foglaló miatt az eredeti vevő biztosan védve van."**

A foglaló nem akadályozza meg az elővásárló belépését. Ha érvényes elővásárló lép a vevő helyébe, az eredeti vevővel el kell számolni, az elővásárlónak pedig teljesítenie kell az eredeti szerződés pénzügyi feltételeit.

## Hirdess kifüggesztéses ingatlant

A kifüggesztéssel érintett ingatlanok értékesítése pontos előkészítést igényel, de jó hirdetéssel eredményesen kezelhető. A vevőnek már az érdeklődés elején tudnia kell, ha az adásvétel hirdetményi közléssel, elővásárlási joggal vagy hatósági jóváhagyással járhat és hosszabb időt vehet igénybe. A **HolaHáz.hu** ingatlanhirdetési portálon telkek, zártkertek, tanyák, külterületi ingatlanok és kifüggesztési eljárással érintett ingatlanok is hirdethetők. Egy pontos, tárgyilagos és jól megírt hirdetés segít abban, hogy az ingatlan olyan vevőjelöltekhez jusson el, akik értik az ügylet sajátosságait, és komolyan készülnek az adásvételre.

