

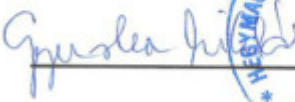
6. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 19. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Tájékoztató a zártkerti ingatlanokat érintő rendelet-alkotás lehetőségéről

Előterjesztő: Gyurka Miklósné polgármester


aláírás



Előkészítette: Tóthné dr. Titz Éva jegyző


aláírás



Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatot nem igényel.

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:


Tóthné dr. Titz Éva
jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztésben foglalt tárgyban a következő tájékoztatást nyújtom a Tisztelt Képviselő-testület és Lakosság részére a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonás lehetőségéről.

Előzmények

A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

A zártkert ingatlan-nyilvántartásban szereplő művelési ágának azért van különös jelentősége, mert amennyiben a tulajdoni lap szerint megfelel a termőföld fogalmának, akkor a termőföldre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket kell rá alkalmazni, függetlenül attól, hogy ténylegesen milyen célra használják. (A zártkert megfelel a termőföld fogalmának, ha az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.)

Amennyiben a zártkert a tulajdoni lap szerint művelés alatt áll, akkor **vonatkoznak rá a termőföld védelmére, használatára, birtoklására, forgalmára vonatkozó jogszabályok**. E jogszabályok alapján különleges előírások vonatkoznak a művelés alatt álló zártkertekre, amelyek **korlátok közé szorítják ezen ingatlanok átruházását**.

A zártkerti ingatlanok tulajdonosai 2017. december 31-ig élhettek az egyszerűsített, díjmentes kivonás lehetőségével, amely lehetővé tette, hogy "művelés alól kivett területként" vegyék nyilvántartásba azokat a földhivatali eljárásban. Akik elmulasztották ezt a határidőt, azok számára ez az egyszerűsített eljárás lezárult, és az ingatlan átminősítése már a Földforgalmi törvény szabályai szerint zajlik, ami jóval körülményesebb és hosszadalmasabb folyamat.

Jelenlegi jogi helyzet

Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 211. §-a 2025. június 26. napi hatályba lépéssel új szabályt vezetett be a zártkerti ingatlanokra vonatkozóan. Ennek megfelelően a jelenleg hatályos **ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény** (a továbbiakban: Inytv) egy komplett új alcímmel egészült ki

211. § Az Inytv. XI. Fejezete a következő 40/E. alcímmel egészül ki:

„40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

72/E. § (1) *Ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos – e törvény és az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.*

(2) *A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése a zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani.*”

Az Inytv. 91.§ (5) bekezdésében felhatalmazta az önkormányzatokat rendeletalkotásra a következők szerint: „*Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő testülete, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, **hogyan rendeletben meghatározza a település***

azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.”

Az Inyvtv. 91.§ (2c) bekezdésében felhatalmazta a Kormányt a következők szerint:
„Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.”

Kormány a felhatalmazás értelmében rendeletben szabályozta a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait a *az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendeletet módosításával.*

A fenti változással összhangban módosították a **termőföld védelméről szóló törvényt** is. A módosítás szerint nem minősül más célú hasznosításnak, ha a zártkert művelés alóli kivonása az ingatlan-nyilvántartási törvényben lehetővé tett módon, az önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik. Ez azt jelenti, hogy ebben az esetben sem külön földügyi hatósági engedélyezés, sem földvédelmi járadék megfizetése nem lesz szükséges a kivonáshoz. A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti. A **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény** (Földforgalmi tv.) szerint az elővásárlási jog csak a "termőföldnek minősülő ingatlanokra" vonatkozik. Ha egy zártkerti ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek, így a Földforgalmi törvény hatálya alól kikerül.

Főépítési tájékoztatás Hegymagas vonatkozásában :

A zártkerti ingatlanok beépítési lehetőségeit elsősorban,

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő- testületének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2019. (IX. 02.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) határozza meg.

A zártkerti ingatlanokat a HÉSZ a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően kertes mezőgazdasági terület-, általános mezőgazdasági terület- és védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe sorolja.

Azon zártkerti telkeken, melyek **kertes mezőgazdasági övezet** területen helyezkednek el, gazdasági épületet elhelyezni csak abban az esetben lehet, ha a telek legalább 80 %-ban szőlőműveléssel hasznosított. Természetesen az épület építésének egyéb jogszabályi feltételei is vannak, melyek övezetenként változó lehet (pl. minimálisan meglévő teleknagyság).

Azon zártkerti telkeken, melyek **általános mezőgazdasági övezet** területen helyezkednek el, a legalább 80 %-ban művelt telken lehet építeni. Természetesen épület elhelyezésének itt is minimális területnagyság korlátjai vannak, melyek a művelési ágtól függően változnak (gyep-, szőlő-, gyümölcs művelés).

Azon zártkerti telkeken, melyek **védelmi erdő övezet** területen helyezkednek el, épületet elhelyezni eddig sem lehetett.

Ez alapján, ha a telek az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú, azaz nem művelt, akkor azon épületet elhelyezni nem lehet.

Jegyzői összefoglaló:

A fenti jogszabályi előírások értelmében tehát a települési önkormányzatok rendeletben határozhatják meg, hogy a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

Az Inytv. módosításával hatályba lépett rendelkezések végrehajtásához szükséges **végrehajtási rendelet – mely meghatározza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályokat –is kihirdetésre került, ezért az önkormányzati rendelet megalkotására az önkormányzatnak a jogi lehetőségei fennállnak.**

A rendelet megalkotására tehát a jogi lehetőségek rendelkezésre állnak, arra azonban, hogy a település kíván-e élni rendelet alkotási jogkörével e tárgykörben, az adott Képviselő-testület megalapozott döntése kell.

Fontos kiemelni, hogy a kivonás után az ingatlannyilvántartásban szereplő „kivett” jogi jellegű ingatlan már nem számít termőföldnek.

Továbbá fontos figyelembe venni, hogy amennyiben egy zártkerti ingatlan minősítése változik, önmagában még nem jelenti azt is, hogy az ingatlan belterületbe vonásra kerül, illetve azt, hogy beépíthetővé válik. **Az ingatlan beépíthetősége továbbra is a magasabb szintű jogszabályok és a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályokon alapul.**

A 2025. január 1-i adatokat tartalmazó földkönyv alapján Hegymagas településen 691 db olyan ingatlan van, amelyet az ingatlan nyilvántartás még zártkertként tart nyilván.

Ezen ingatlanok vonatkozásában kell a Képviselő-testületnek eldönteni, hogy a települése közigazgatási területére kíván-e rendeletet alkotni, amennyiben igen, akkor azt is el kell dönteni, hogy a közigazgatási terület egészére vagy egy bizonyos részére kívánja kiterjeszteni a rendelet hatályát.

A rendelet megalkotásának lehetőségéről jegyzőként a fent írtak szerint a képviselő-testület felé a tájékoztatást megtettem, a figyelmet az új jogi helyzetre felhívtam.

Az előterjesztés mellékletét képezik a következő című anyagok:

- Milyen különböző esetei lehetnek a zártkertek művelés alóli kivonásának?
- A zártkertek művelésből történő egyszerűsített eljárásrendű kivonásának kormányrendeleti szintű szabályai

A mellékletek Forrása:<https://epitesijog.hu/13521-a-zartkertek-muveles-aloli-kivonasa-elol-elharult-egy-ujabb-akadaly-2025-oktober-31-en-hatalyba-lepett-a-vart-kormanyrendelet>

Kérem a Tisztel Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és megalapozott döntésüket meghozni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT

Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (XI.19.) határozata

a zártkerti ingatlanokat érintő rendelet-alkotás lehetőségéről

1. Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testületének **szándékában áll/nem áll szándékában** az Ingatlan nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91.§ (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján: „*Felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő testülete, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.*”

az önkormányzati rendelet megalkotása.

2.Hegymagas Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert és jegyzőt, hogy a rendelet megalkotásának a soron következő Képviselő-testületi ülésre készítse elő.

Határidő:

Felelős: jegyző

1. Melléklet a jegyzői tájékoztatáshoz

Milyen különböző esetei lehetnek a zártkertek művelés alóli kivonásának?

Véleményünk szerint a kihirdetett szabályozás egyértelműen rendezi az egyes, jelenleg még művelési ággal bejegyzett volt zárkerti ingatlanok egyszerűsített eljárásrendű művelés alóli kivonásának különböző eseteit:

a) ha a tulajdonos **nem a teljes ingatlant akarja kivonni** a művelés alól, akkor az Inyvtv. 2025. június 26-tól hatályos rendelkezése szerint előbb meg kell azt osztatnia, és a kérelmében meg kell jelölnie, hogy a megosztás során kialakuló ingatlanok közül melyik ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvtv. Vhr. 15. § új (3a) bekezdésének a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre;

b) ha **nem áll jelenleg épület a telken**, az új megnevezés a „zárkerti művelés alól kivett terület” lesz;

c) ha **áll jelenleg** (a példa kedvéért: gazdasági) **épület a telken**, az új megnevezés a „zárkerti művelés alól kivett terület, gazdasági épület” lesz;

d) a c) pontban foglalt esetnek ugyanakkor előfeltétele, hogy a **meglévő épület fel is legyen már tüntetve** az ingatlan-nyilvántartás térképi adatállományában az egyszerűsített eljárásrendű művelés alóli kivonás kérelmezésekor (amennyiben elmaradt az épületfeltüntetés, azt az adatváltoztatásra irányuló eljárást megelőzően pótolni kell);

e) amennyiben az elmaradt épületfeltüntetésnek az előfeltétele **valamely más hatóság engedélyének, tudomásulvételének vagy hatósági bizonyítványának a megszerzése**, úgy ez iránt a tulajdonosnak szintén megelőzően intézkednie szükséges (a „más hatóság” alatt elsősorban az általános építésügyi hatóság értendő, de egyes zárkerti ingatlanoknál releváns lehet pl. a települési önkormányzatnak a rendeltetésváltoztatást jóváhagyó településképi bejelentés-tudomásulvétele is);

f) végül a jövőre nézve úgy rendelkezik az Inyvtv. Vhr. új 17/A. § (6) bekezdése, hogy ha **a már zárkerti művelés alól kivett és így nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem** kerül benyújtásra, akkor a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni.

Az Inyvtv. Vhr. 2025. október 31-én hatályba lépett kiegészítését követően már - a helyi rendeletek megalkotása esetén - megindítható a zárkerti ingatlanok ingatlan-nyilvántartási adatainak változására irányuló eljárás!

További részletek az alábbi összefoglaló cikkben olvashatók: **Újra kivonhatók a zártkertek a művelés alól – de csak az önkormányzat rendeletét követően (Frissítve: 2025.10.31.)**

Forrás:<https://epitesijog.hu/13521-a-zartkertek-muveles-aloli-kivonasa-elol-elharult-egy-ujabb-akadaly-2025-oktober-31-en-hatalyba-lepett-a-vart-kormanyrendelet>

A zártkertek művelésből történő egyszerűsített eljárásrendű kivonásának kormányrendeleti szintű szabályai a következők:

Inytv. Vhr. 15. § (3) A művelés alól kivett területek megnevezését – a (3a)–(10) bekezdésben foglalt eltéréssel – az ingatlannyilvántartásért felelős miniszter által a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett lista tartalmazza.

(3a) A művelés alól kivett terület megnevezése a 17/A. § alapján művelés alól kivont ingatlan esetén:

- a) a 17/A. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület,
- b) a 17/A. § (4) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület, mellette feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellege.

Inytv. Vhr. 17/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.

(2) Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás eredményeként a zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell a 15. §

(3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba venni.

(3) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés a) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem áll.

(4) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés b) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint a kérelem benyújtásának időpontjában épület áll.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a zártkerti ingatlant zártkerti művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani.

(6) Ha a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy az ingatlan művelés alól kivett megnevezését a (4) bekezdés szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.

17/B. § (1) Az Inytv. 72/E. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a **kérelemben meg kell jelölni, hogy a zártkerti ingatlannak a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre.**

(2) A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni.

17/C. § Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges **más hatósági engedélyek**

beszerzésének kötelezettsége alól.

Forrás:<https://epitesijog.hu/13521-a-zartkertek-muveles-aloli-kivonasa-elol-elharult-egy-ujabb-akadaly-2025-oktober-31-en-hatalyba-lepett-a-vart-kormanyrendelet>