

Tájékoztató zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásának lehetőségéről

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inytv.) és a XI. Fejezete a következő 40/E. alcímmel egészült 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. §-a kiegészült az (5) bekezdéssel, amely alapján felhatalmazást kap a települési 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.

A jogszabálmódosítás felhatalmazást ad a települési önkormányzatoknak arra, hogy rendeletben határozzanak a művelés alóli kivonás lehetőségéről. Az Inytv. 91. § (2c) bekezdése alapján, a Kormány felhatalmazást kapott arra, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályokat. Ennek ismeretében tud az önkormányzat dönteni arról, hogy kíván-e ilyen rendeletet alkotni, illetve milyen részletszabályokról szükséges rendelkeznie.

A fentiek alapján a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (kifüggesztéssel járó eljárás) a kivett zártkerteket nem érinti. Ha egy zártkerti ingatlan művelésből kivont, azaz „kivett” jogi jellegűvé válik az ingatlan-nyilvántartásban, már nem számít termőföldnek. Azonban az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” művelési ág megnevezést kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy belterületbe kerül bevonásra, illetve nem jelenti azt, hogy lakóházzal beépíthető lesz.

A zártkerti ingatlanok beépítési lehetőségeit elsősorban

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK),
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) és
- Zalahaláp Község Önkormányzata Képviselő- testületének Zalahaláp község Helyi Építési Szabályzatának valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 4/2005. (VIII.12.) önkormányzati rendelete (HÉSZ)

határozzák meg.

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

A HÉSZ 21.§ (2) bekezdései alapján kertes mezőgazdasági területen **1500 m²-nél kisebb telek** – a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület övezetben lévő telek kivételével – **nem alakítható ki. A már beépült telek nem osztható meg, ha a telekfelosztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná. Ez alapján az Inytv. 72/E. § (2) bekezdése 1500 m²-nél kisebb telkek esetében nem alkalmazható.**

A HÉSZ 21.§ szakasza alapján a **kertes mezőgazdasági terület övezetén a legalább 40%-ban szőlő, gyümölcsös, illetve kert műveléssel hasznosított telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 120 m2 bruttó alapterületű épület építhető.** Gazdasági épület, illetve lakófunkciót is kielégítő épület legalább 1500 m2, lakóépület legalább 3000 m2 nagyságú telken alakítható ki, úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

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

A 2021. évi ingatlan-nyilvántartási törvény módosítása lehetőséget ad arra, hogy a zártkerti ingatlan művelési ága egyszerűsített módon, művelés alóli kivett területként kerüljön bejegyzésre. Az egyszerűsített átvezetés megkönnyíti az ingatlanforgalmat, gyorsabbá és egyszerűbbé teszi az adásvételt, emellett a tulajdonosok így elkerülhetik a Földforgalmi törvény bonyolultabb szabályainak alkalmazását, ugyanakkor építésügyi szempontból a **telek beépíthetősége jelentős mértékben korlátozódik, vagy lehetetlenné válik, mivel az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek, ezért ezen telkeken épület nem helyezhető el.**

Fazekas Róbert s.k.
települési főépítész