

Tájékoztatás 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

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT.),
 - 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
 - Marcali Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2013. (VI.28.) önkormányzati rendeletet (HÉSZ)
- határozzák meg.

Marcali Város a Balaton kiemelt üdülőkörzet települései közé tartozik, ezért a zártkerti ingatlanokat a HÉSZ a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően kertes mezőgazdasági terület, kertes borvidéki mezőgazdasági terület és védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe sorolja.

Az MaTrt. 52. § (1) és (2) bekezdései alapján a Balaton kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein **3000 m²-nél kisebb telek** – 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 Inyvtv. 72/E. § (2) bekezdése 3000 m²-nél kisebb telkek esetében nem alkalmazható.

Az MaTrT. 84. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjai alapján **a kertes mezőgazdasági terület övezetén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telek belterületbe nem vonható, a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m², legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.** Ez alapján, ha a telek az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú, azaz nem művelt, akkor azon épületet elhelyezni nem lehet, hisz a fenti jogszabály értelmében csak a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető.

Az MaTrT. 87. § (1) bekezdés a), b), c) és e) pontjai alapján **a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, telek belterületbe nem vonható, épület – érintettség esetén a 84. § szerinti kertes mezőgazdasági terület övezetében vagy a 77. § (2) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben meghatározott általános mezőgazdasági terület övezetében meghatározott szabályok alkalmazásával egyidejűleg – a beépíthető telek legkisebb nagyságára és beépítettségére, valamint a mezőgazdasági birtokközpontokra vonatkozó előírások figyelembevételével, és az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel, a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel építhető és bővíthető, valamint a borszőlőművelés tényét a terület pontosan meghatározott százalékában az illetékes hegybíró nyilatkozatával kell igazolni.**

Az MaTrT. 87. § (5) bekezdése értelmében e § tekintetében **mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. A művelt telek fennállását a szőlő esetében a hegybíró igazolja. Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott, kivett művelési ágú telek nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek.** Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően évente **a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.**

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 az MaTrT. 87. § (5) bekezdése alapján nem minősül mezőgazdaságilag művelt teleknek, ezért ezen telkeken épület nem helyezhető el.**

Horváth Rita s.k.
önkormányzati főépítész