



Ügyiratszám: 15770-1/2025.
Ügyintéző: Horváth Rita

17. számú előterjesztés

ELŐTERJESZTÉS
MARCALI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2025. november 20-i soros nyilvános ülésére

a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló rendelet megalkotásának
lehetőségéről

Tisztelt Képviselő-testület!

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.

A módosítás célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

A jelenlegi szabályozás a zártkerti ingatlanokat – függetlenül attól, hogy azok sok esetben ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használatban vannak – szigorú forgalmi és használati korlátozások alá vonja, amely a tulajdonosok joggyakorlását elnehezíti. A módosítás ezért lehetővé teszi az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását, illetve, hogy meghatározzák a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A Kormány az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvhr.) módosításával szabályozta a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályokat, azaz módosította az Inyvhr.-t és kiegészítette a 14/A. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása alcímmel.

A fenti változással összhangban módosították a **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. 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** (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 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.

A fentiek alapján a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (kifüggesztéssel járó eljárás) a kivett zártkerteket nem érinti. Azonban az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” művelési ág megnevezést kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy belterületbe vonásra kerül, illetve nem jelenti azt, hogy lakóházzal vagy egyéb más épülettel 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 Mk jelű kertes mezőgazdasági terület, Mkb jelű kertes borvidéki mezőgazdasági terület és Ev jelű 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. Fentiek alapján az Inyvtv. 72/E. § (2) bekezdése „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.” a 3000 m²-nél kisebb telkek esetében nem alkalmazható.

Az MaTrT. 84. § (2) bekezdés a), b) és c) pontjai alapján a **kertes mezőgazdasági terület övezetén** (Mk) 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** (Mkb) 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 Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó települések esetében, amelyhez Marcali is tartozik, fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának milyen akadályai lehetnek építésügyi szempontból.

Az ügyféli tájékoztatás kérés alkalmával már találkoztunk olyan esettel, amikor a vevő a zártkerti ingatlant építési, fejlesztési céllal vásárolta meg és most szembesült azzal, hogy ez a cél nem valósítható meg.

A rendelet megalkotásával a tulajdonosoknak, szerződéseket szerkesztő jogi képviselőknek óriási felelőssége lesz abban, hogy a vevő jelölteket tájékoztassák a hatályos, építésügyben meglévő törvényi előírásokról, korlátozásokról. Az épületekkel kapcsolatos szabálytalanságok miatt a Somogy Vármegyei Kormányhivatal, mint kijelölt építéshatóság jár el és indokolt esetben hatósági intézkedést tesz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló önkormányzati rendelet megalkotási szándékáról dönten szíveskedjen.

Marcali, 2025. november 11.

Bereczk Balázs s.k.
polgármester

Határozati javaslat

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt 91. § (5) bekezdése értelmében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy rendeletet alkot a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről.

Felelős: polgármester
Határidő: értelem szerint

Marcali, 2025. november 11.

Bereczk Balázs s.k.
polgármester