

Segítség a zártkerti ingatlanok tulajdonosainak

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi törvény nyári módosítása lehetőséget teremt a zártkerti ingatlanok mezőgazdasági művelés alóli könnyített kivonására.

Jelenleg a fő szabály a termelésből kivonás engedélyének megkérésére (pontos neve az, hogy termőföld végleges más célú hasznosításának engedélye), hogy először földvédelmi eljárást kell lefolytatni, majd ennek sikere esetén ingatlan-nyilvántartási eljárást is. Ha 400 m²-t meghaladó területre kéri a tulajdonos, akkor humuszgazdálkodási tervet kell készíteni, ami nem kevés költség. Utána kijön a földvédelmi hatóság megnézi, hogy kiengedhető-e a termelésből vagy nem. A kérelem el is utasítható, ha az beleütközik a termőföld védelméről szóló törvény előírásaiba (pl. az átlagosnál jobb minőségű termőföldként van nyilvántartva a párszáz m² nagyságú esetleg keskeny és hosszú földcsík). Ha engedélyezik, akkor földvédelmi járulékot is kell fizetni és utána kérhető a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése. A nyáron elfogadott törvény most két rendelkezéssel könnyít ezen a helyzeten.

A 72/E. § és a 91. § (5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„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.”

„91. §

(5) 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.”

A kormányrendelet még nem lett kiadva, így nem tudható pontosan, hogy milyen mértékű lesz a könnyítés, de az biztos, hogy a mostanihoz képest egyszerűbb eljárásra lesz csak szükség.

Korábban két évig volt már ilyen lehetőség. Akkor az volt a könnyítés, hogy nem volt földvédelmi eljárás. Ebben az esetben az érintett a Földhivatal ingatlan-nyilvántartási osztályánál kérni lehetett, hogy a tulajdoni lapra vezessék fel a zártkerti művelés alól kivett minősítést. Az ingatlan nyilvántartási osztály pedig átvezette. Nem kellett humuszgazdálkodási terv, nem volt szükség a földvédelmi hatóság határozatára és nem kellett földvédelmi járulékot fizetni.

Ha a törvényi felhatalmazással élve ezt a rendeletet az önkormányzat meghozza kizárólag a zártkertekre vonatkozóan, akkor valószínűleg nem lesz földvédelmi eljárás, csak az ingatlan nyilvántartási. Valamint ennek még a haszna, hogy kikerül a földforgalmi törvény hatálya alól. Tehát, ha el akarja valaki adni a zártkerti ingatlanját akkor nincs kifüggesztés, nem kell megvárni, hogy az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozik-e. Sokkal gyorsabban és egyszerűbben bonyolódhat le az adásvétel.

A törvényi felhatalmazással élve ezt a rendeletet Sósút Község Önkormányzat Képviselő-testülete szeptember 4-ei ülésén megalkotta. A 11/2025.(IX.10.)

önkormányzati rendeletével minden zártkerti ingatlanra kiterjedően lehetővé tette a könnyített kivonást!

Azonban fontos tudnivaló, hogy ez nem jelenti a zártkerti ingatlanok beépítési lehetőségének bővülését. Ez a rendelet nem változtatja meg a zártkerti ingatlanok építési övezeti besorolását. Továbbá ez a rendelet arra sem kötelezi az önkormányzatot, hogy az építési övezeti besorolást megváltoztassa, vagy szabályait enyhítse. Marad az, ami a Szabályozási Tervben van, azaz a telkek Öreghegyen és a Zselléri dűlőben maradnak kertes mezőgazdasági övezetben 3% beépítési lehetőséggel.

A Temető utca, Rét utca, Meder utca által határolt zártkert (Szedliszko) 30%-os beépíthetőségű, kertvárosias lakóterület építési övezetben van 2022. óta.

A törvény a zártkertekre biztosítja ezt a lehetőséget, így bár van még kertes mezőgazdasági övezetbe sorolt terület (Wesselényi utca egy része, IV. Károly király utca és a Barátházi rész), de mivel azok külterületbe tartozó ingatlanok (0-val kezdődik a helyrajzi számuk) azokra nem vonatkozik a könnyített művelés alóli kivétel.

Mint az előzőekben írtam a kormányrendelet még nem lett kiadva, így ha szeptember 15. után azonnal benyújtják kérelmüket a földhivatalhoz, a hatóság nem tudja azt az eljárást lefolytatni. Vagy felfüggeszti az eljárást, vagy elutasítja a kérelmet, amit újra be lehet nyújtani majd a kormányrendelet kiadása után. Ezért némi türelemre van még szükség, az országos érvényű rendelkezés kiadásáig.

Dr. Újházi Miklós
jegyző