



Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Jegyzője

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.

Tel/Fax: 29/462-101

e-mail cím: jegyzo@szentmartonkata.hu

Szám:/2025.

...../2025. PJB.

...../2025. TKKB.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025.10.30-i munkaterv szerinti ülésére

a Pénzügyi és Jogi Bizottság ülésére

a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság ülésére

Tárgy: Tájékoztatás a zártkerti ingatlanok művelés
alóli kivonásáról

Előterjesztő: Dr. Nagy Lajos jegyző

Készítette: Virág Anikó vezető-főtanácsos

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: Dr. Nagy Lajos jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2025.10.08.

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

Pénzügyi és Jogi Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottságok!

Előzmények:

A zártkert egy külterületen fekvő speciális területi egység, amely ilyen megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Eredete a szocializmus időszakára vezethető vissza, amikor zártkert elnevezéssel létrehozásra kerültek kisebb területű, mezőgazdasági célokat szolgáló területek (pl. kert, gyümölcsös). Ezek nem voltak részei a termelőszövetkezeti rendszernek, inkább a háztáji gazdálkodást szolgálták. Az eltelt évtizedek alatt sok zártkert tényleges használata átalakult. Egyre kevésbé használták őket gazdálkodásra és gyakran épültek e területekre nyaralók, hétvégi házak, de akár lakóházak is. Tehát ezeknek a területek jogi helyzete és a tényleges állapota egy idő után jelentősen eltértek egymástól. Innen eredeztethető, hogy sok zártkertet az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg is mezőgazdasági művelési ágban (pl. szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep) tartanak nyilván, de a valós használata ettől eltér. Ténylegesen üdülési vagy lakás célra használják ezeket.

Vannak azonban olyan zártkerti ingatlanok is, amelyeket már az ingatlan-nyilvántartásban is kivontak a mezőgazdasági művelés alól. Így ezek tulajdoni lapján a művelési ágnál már a „kivett” megnevezés szerepel.

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.

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 használatát, beépíthetőségét és 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.

Ezért is bír különös jelentőséggel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény június 26-án hatályba lépett módosítása, ami alapján az önkormányzat rendeletben lehetővé teheti, hogy a tulajdonos kérje a zártkerti ingatlan művelési ágának „művelés alól kivett” területként történő bejegyzését.

Jogszabályi háttér:

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: Törvény) egy komplett új alcímmel egészült ki (72/E).

A Törvény 72/E. §-a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása tárgyában a következőket tartalmazza:

„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 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 Törvény 91. § (5) bekezdése szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat képviselő testülete, hogy rendeletben meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető. 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.

Fontos hangsúlyozni, hogy az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” státuszt kap, még nem jelenti automatikusan azt, hogy beépíthető is lesz.

Ahhoz, hogy egy zártkerti ingatlan ténylegesen beépíthető legyen, szükséges az építési szabályok vizsgálata: különösen az övezeti besorolás (Pl. üdülőövezet, kertvárosias lakóövezet, falusias lakóövezet stb.), és a telekméret megfelelése.

Jogalkotási javaslat:

A település belterületi határán kívüli, nem beépítésre szánt területen található, továbbá feltételhez kötött építési joggal sem rendelkező, külterülethez tartozó zártkerti ingatlanok esetében a művelés az elsődleges cél, e körben a kivonás kérelmezését nem indokolt önkormányzati rendelet alapján lehetővé tenni.

A Törvény 91. § (2c) bekezdése alapján felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzésére vonatkozó részletes szabályait.

A Kormányrendelet az előterjesztés megírásának napjáig nem került elfogadásra, ami miatt a földhivatalok nem tudják befogadni az ügyfelek zártkerti ingatlanok kivonására vonatkozó kérelmét abban az esetben sem, ha az azok alapjául szolgáló önkormányzati rendeletek már megalkotásra kerültek és a kérelem az abban foglaltaknak megfelel.

Amennyiben elfogadásra kerül az önkormányzati rendeletet a kormányrendelet hatálybalépése előtt, nagyon nehéz lesz kommunikálni a lakosság felé, hogy ez még csak egy elvi lehetőség, az ingatlanok kivonását nem kezdhetik meg, a kérelmüket a földhivatal nem fogadja.

Fentiek miatt javaslom, hogy a Képviselő-testület csak a kormányrendelet hatálybalépését követően döntsön.

Figyelemmel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (2) bekezdésére a napirend nyilvános ülésen tárgyalandó. A döntés meghozatala nem igényel minősített többséget.

Kérem a Tisztelt Bizottságokat és a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a döntés meghozatalára!

Szentmártonkát, 2025. október 08.

 Dr. Nagy Lajos
jegyző

Határozati javaslatok

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Jogi Bizottság
...../2025. (X. 30.) PJB. határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1.) egyelőre ne készüljön rendelet-tervezet a tárgykörben.
- 1.) készüljön rendelet-tervezet a tárgykörben kiemelt figyelemmel az alábbi feltételek meghatározására:
- 2.) Felkéri a Jegyzőt a rendelet-tervezet elkészítésére.

Határidő: a 2021. évi C. törvény végrehajtási rendeletének megjelentése után
Felelős: elnök

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság
...../2025. (X. 30.) TKKB. határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

- 1.) egyelőre ne készüljön rendelet-tervezet a tárgykörben.
- 1.) készüljön rendelet-tervezet a tárgykörben kiemelt figyelemmel az alábbi feltételek meghatározására:
- 2.) Felkéri a Jegyzőt a rendelet-tervezet elkészítésére.

Határidő: a 2021. évi C. törvény végrehajtási rendeletének megjelentése után
Felelős: elnök

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (X. 30.) önkormányzati határozata

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) egyelőre ne készüljön rendelet-tervezet a tárgykörben.
- 1.) készüljön rendelet-tervezet a tárgykörben kiemelt figyelemmel az alábbi feltételek meghatározására:
- 2.) Felkéri a Jegyzőt a rendelet-tervezet elkészítésére.

Határidő: a 2021. évi C. törvény végrehajtási rendeletének megjelentése után
Felelős: jegyző