

Ismét elérhető a zártkerti ingatlanok művelésből való kivonása egyszerűsített eljárásban

2025. júliusában elfogadott jogszabály módosítás tette lehetővé ismét a zártkerti ingatlanok művelésből való kivonását egyszerűsített eljárás keretében. Ez a lehetőség 2017 év végéig ugyan korábban is rendelkezésre állt már, azonban akkor kevés tulajdonos élt ezzel a lehetőséggel.

Elöl járóban érdemes tisztázni, hogy **mit jelent a zártkert kifejezés**. A fogalom a szocialista időszakban jelent meg és került bevezetésre a magyar jogrendszerbe, a termelőszövetkezetek mellett kialakított, magánemberek által háztáji jelleggel folytatott zöldség és gyümölcsstermesztés céljára hasznosított területet jelentett. A rendszerváltással a zártkerteket külterületként sorolták be, de úgy a köznyelvben, mind a tulajdoni lapokon a mai napig megmaradt az elnevezés.

Mivel jelenleg a zártkertek mezőgazdasági művelés alatt álló külterületnek minősülnek, számos korlátozás is irányadó rájuk. Így például szigorúbb beépítési szabályok alkalmazhatóak, valamint értékesítésük folyamata is hosszadalmas, a földforgalmi törvény szerinti elővásárlási és közzétételi szabályok alkalmazásának kötelezettsége miatt egy zártkert adásvétele sokszor hónapokat is igénybe vesz. Külterületi jellegük miatt továbbá kiesnek a hitelezhető ingatlanok köréből is.

Nézzük, hogy mi is az ismét bevezetett egyszerűsített eljárás lényege és folyamata!

Az idén nyári jogszabály módosítás alapján a tulajdonos kérheti a zártkerti ingatlan művelés alól kivett területként való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek elsődleges feltétele, hogy a helyi önkormányzat a lehetőséget rendeletben engedélyezze. Számos település hozott már erre vonatkozó rendeletet, így például Győr, Budaörs, Szolnok, Tata, Kistarcsa, stb. Budapesten a rendeletalkotás a kerületi önkormányzatok lehetősége.

Amennyiben az önkormányzat a rendeletalkotás lehetőségével élve az átminősítést a területén (vagy annak valamely részén) lehetővé teszi, úgy az érintett területen lévő zártkerti ingatlan tulajdonosa kérelmezheti az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál az ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését. Ennek során lehetőség van épület feltüntetése iránti kérelmet is benyújtani, továbbá az ingatlan megosztása esetén (amennyiben annak egyéb jogszabályi feltételei is fennállnak) a kivonást csak az ingatlan egy részére kérelmezni.

A zártkerti ingatlan művelés alól kivett területként történő átjegyzése számos előnnyel jár együtt:

- megszűnik az ingatlanra vonatkozó művelési kötelezettség;
- a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog a kivett zártkerteket nem érinti, valamint a termőföldekre vonatkozó közzétételi szabályok sem alkalmazandóak, így az adásvételek folyamata gyorsabbá és gördülékenyebbé válik;
- amennyiben a vonatkozó egyéb jogszabályi feltételek is adottak (pl Helyi Építési Szabályzat), úgy a beépíthetőségre vonatkozó szabályok is kedvezőbbé válnak;
- mezőgazdasági területen eddig csak gazdasági épület volt elhelyezhető, ha azonban a zártkert kikerül a művelés alól, úgy az akár lakó- vagy üdülőingatlanként is nyilvántartásba vehető, mely esetben arra lakáshitel igényelhető, lakástámogatási programban részt vehet;

- fentiek eredményeként **az ingatlan értéke jelentősen növekedhet.**

Ingatlanforgalmi ügyekben jártas kollégáink állnak rendelkezésre zártkerti ingatlanát érintő átminősítéssel kapcsolatos tanácsadás, lebonyolítás céljából!