

62-3/2026.

TERVEZET

Kömlőd Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2026. (....) önkormányzati rendelete

Zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásának lehetőségéről

[1] E rendelet célja, hogy meghatározza azon zártkerti ingatlanok körét, amely ingatlanok tulajdonosa(i) a művelés alóli kivonást kérelmezheti(k) és ezáltal lehetővé tegye az ingatlan tulajdonosának kérelmére az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény által megteremtett lehetőséggel élve.

[2] Kömlőd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. § Kömlőd Község közigazgatási területén lévő valamennyi olyan zártkerti ingatlan esetében kérelmezhető a művelési ág alól kivett területként történő bejegyzés, amelyet az ingatlan-nyilvántartás zártkertként tart nyilván.

2. § Az 1. §-ban szereplő, az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanok vonatkozásában kérelmezhető a tulajdonos által - az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény és a végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – az ingatlan (vagy megosztása esetén meghatározott része) művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bogáth István
polgármester

Lanczendorfer Melinda
jegyző

A jelenleg hatályos szabályozási környezet:

Jelenleg a zártkerti ingatlanokra a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXIX. törvény (a továbbiakban: Termőföldtörvény), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) rendelkezései egyaránt vonatkoznak, amelyek szigorú előírásokat tartalmaz a zártkerti ingatlanok hasznosítási kötelezettségére és adásvételére vonatkozóan.

A Termőföldtörvény előírásai alapján termőföldnek minősül az a földrészlet vagy alrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet vagy alrészlet az Evt. -ben meghatározott erdőnek minősül.

A Termőföldtörvény 5. § (1) bekezdése szerint, *a földhasználó – ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség). Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani. A hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén az ingatlanügyi hatóság földvédelmi bírságot szab ki.*

A Termőföldtörvény 10. § (1) bekezdése alapján a **termőföldet az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet más célra hasznosítani**, ide nem értve a 10. § (2) bekezdésben meghatározott eseteket. Ugyanakkor a Termőföldtörvény alkalmazásában nem tekinthető más célú hasznosításnak zártkerti ingatlanok az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 40/E. alcíme szerinti eljárásban történő művelése alóli kivonása, tehát az esetben a földhasználó mentesül a jogszabályban előírt, a termőföld más célú hasznosítására vonatkozó engedélyezési eljárás alól.

A földtulajdonosok 2017. december 31-ig egyszerűsített eljárásban kérhették a zártkertként nyilvántartott ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területté nyilvánítását, amely lehetőséggel kevesen éltek, így maradtak továbbra is olyan ingatlanok, amelyek továbbra is valamely művelési ágban vannak nyilvántartva, függetlenül attól, hogy azokon ténylegesen mezőgazdasági művelés már nem folyik.

A művelési ágban nyilvántartott, ugyanakkor mezőgazdasági célt ténylegesen már nem szolgáló ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációs teherrel jár az eladó és a vevő részére, és fennáll annak lehetősége, hogy a kérdéses ingatlant az adásvételi kifüggesztése miatt nem az eredeti vevő szerzi meg. Az eljárás időigénye és bonyolult, ezért a művelés alól ki nem vett ingatlanok forgalmi értéke a korábban zártkerti művelés alól kivett ingatlanokhoz képest kisebb.

Fontos kiemelni, hogy a termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (adás-vételi szerződés kifüggesztése) a művelés alól kivont zártkerteket nem érinti. A kivonás után az ingatlan-nyilvántartásban szereplő „kivett” jogi jellegű ingatlan már nem számít termőföldnek, valamint a földhasználó mentesül a termőföld védelméről szóló törvényben előírt hasznosítási kötelezettség alól is.

Összefoglalva, a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonása az alábbi következményekkel jár:

1. Használati korlátok és kötelezettségek megszűnése:

A művelési ág alóli kivonással az ingatlan vonatkozásában megszűnik a művelési kötelezettség, az ingatlan szabadon hasznosíthatóvá válik.

2. Tulajdonjog átruházása egyszerűsödhet:

Ha az ingatlan más nem minősül termőföldnek, akkor a tulajdonjog megszerzésére, valamint azt adásvétel menetére nem vonatkoznak a földforgalmi törvény előírásai, aminek köszönhetően:

- a tulajdonszerzésének nincs mennyiségi korlátja,
- az adásvétel menete gyorsabb és egyszerűbb, mivel nincs szükség a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására,
- kiszámíthatóbb az adásvétel megvalósulása, mivel nem kell alkalmazni a földvédelmi törvény elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályait.

3. Adminisztratív könnyítések:

A kivonás után az ingatlan tulajdonosa mentesül a mezőgazdasági földhasználattal kapcsolatos adminisztratív kötelezettségek alól is, mint például a földhasználati nyilvántartásba történő bejelentkezés.

4. Az ingatlan beépíthetősége nem változik:

Fontos figyelembe venni, hogy amennyiben egy zártkerti ingatlan minősítése változik, önmagában még nem jelenti azt is, hogy az ingatlan belterületbe vonásra került, illetve azt, hogy beépíthetővé válik. Az ingatlan beépíthetősége továbbra is függ, hogy a helyi építési szabályzat szerint milyen övezeti besorolásba tartozik, mennyi az ingatlan beépíthetősége, illetve, hogy milyen épület helyezhető el.

5. Kommunális adó fizetési kötelezettség:

Ugyanakkor az művelés alóli kivonással a zártkerti művelés alól kivont telkek után a tulajdonost kommunális adó fizetési kötelezettség terheli.

