

1. Melléklet a jegyzői tájékoztatáshoz

Milyen különböző esetei lehetnek a zártkertek művelés alóli kivonásának?

Véleményünk szerint a kihirdetett szabályozás egyértelműen rendezi az egyes, jelenleg még művelési ággal bejegyzett volt zárkerti ingatlanok egyszerűsített eljárásrendű művelés alóli kivonásának különböző eseteit:

a) ha a tulajdonos **nem a teljes ingatlant akarja kivonni** a művelés alól, akkor az Inyvtv. 2025. június 26-tól hatályos rendelkezése szerint előbb meg kell azt osztatnia, és a kérelmében meg kell jelölnie, hogy a megosztás során kialakuló ingatlanok közül melyik ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az Inyvtv. Vhr. 15. § új (3a) bekezdésének a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre;

b) ha **nem áll jelenleg épület a telken**, az új megnevezés a „zárkerti művelés alól kivett terület” lesz;

c) ha **áll jelenleg** (a példa kedvéért: gazdasági) **épület a telken**, az új megnevezés a „zárkerti művelés alól kivett terület, gazdasági épület” lesz;

d) a c) pontban foglalt esetnek ugyanakkor előfeltétele, hogy a **meglévő épület fel is legyen már tüntetve** az ingatlan-nyilvántartás térképi adatállományában az egyszerűsített eljárásrendű művelés alóli kivonás kérelmezésekor (amennyiben elmaradt az épületfeltüntetés, azt az adatváltoztatásra irányuló eljárást megelőzően pótolni kell);

e) amennyiben az elmaradt épületfeltüntetésnek az előfeltétele **valamely más hatóság engedélyének, tudomásulvételének vagy hatósági bizonyítványának a megszerzése**, úgy ez iránt a tulajdonosnak szintén megelőzően intézkednie szükséges (a „más hatóság” alatt elsősorban az általános építésügyi hatóság értendő, de egyes zárkerti ingatlanoknál releváns lehet pl. a települési önkormányzatnak a rendeltetésváltoztatást jóváhagyó településképi bejelentés-tudomásulvétele is);

f) végül a jövőre nézve úgy rendelkezik az Inyvtv. Vhr. új 17/A. § (6) bekezdése, hogy ha **a már zárkerti művelés alól kivett és így nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem** kerül benyújtásra, akkor a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni.

Az Inyvtv. Vhr. 2025. október 31-én hatályba lépett kiegészítését követően már - a helyi rendeletek megalkotása esetén - megindítható a zárkerti ingatlanok ingatlan-nyilvántartási adatainak változására irányuló eljárás!

További részletek az alábbi összefoglaló cikkben olvashatók: **Újra kivonhatók a zártkertek a művelés alól – de csak az önkormányzat rendeletét követően (Frissítve: 2025.10.31.)**

Forrás:<https://epitesijog.hu/13521-a-zartkertek-muveles-aloli-kivonasa-elol-elharult-egy-ujabb-akadaly-2025-oktober-31-en-hatalyba-lepett-a-vart-kormanyrendelet>

A zártkertek művelésből történő egyszerűsített eljárásrendű kivonásának kormányrendeleti szintű szabályai a következők:

Inytv. Vhr. 15. § (3) A művelés alól kivett területek megnevezését – a (3a)–(10) bekezdésben foglalt eltéréssel – az ingatlannyilvántartásért felelős miniszter által a földügyi szakigazgatás hivatalos honlapján közzétett lista tartalmazza.

(3a) A művelés alól kivett terület megnevezése a 17/A. § alapján művelés alól kivont ingatlan esetén:

- a) a 17/A. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület,
 - b) a 17/A. § (4) bekezdésében meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület,
- mellette feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellege.

Inytv. Vhr. 17/A. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.

(2) Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás eredményeként a zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell a 15. §

(3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba venni.

(3) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés a) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint épület nem áll.

(4) A zártkerti ingatlan kivett megnevezését a 15. § (3a) bekezdés b) pontja szerinti megnevezéssel kell feltüntetni, ha a kérelem olyan zártkerti földrészletet érintően került benyújtásra, amelyen az ingatlan-nyilvántartás szerint a kérelem benyújtásának időpontjában épület áll.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a zártkerti ingatlant zártkerti művelés alól kivett területként az épület fő rendeltetésének megjelölésével együtt kell nyilvántartani.

(6) Ha a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározottak szerint nyilvántartásba vett ingatlanra épület feltüntetése iránti kérelem kerül benyújtásra, a kérelem tartalmára és a kérelemhez csatolandó okiratokra az épület feltüntetésére vonatkozó általános szabályokat kell alkalmazni, azzal, hogy az ingatlan művelés alól kivett megnevezését a (4) bekezdés szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.

17/B. § (1) Az Inytv. 72/E. § (2) bekezdésében meghatározott esetben a **kérelemben meg kell jelölni, hogy a zártkerti ingatlannak a megosztása során kialakuló ingatlanok közül mely ingatlan kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a 15. § (3a) bekezdés a) vagy b) pontjában meghatározott megnevezéssel nyilvántartásba vételre.**

(2) A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell elvégezni.

17/C. § Az Inytv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemre induló adatváltozás bejegyzése iránti eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges **más hatósági engedélyek beszerzésének** kötelezettsége alól.

Forrás:<https://epitesijog.hu/13521-a-zartkertek-muveles-aloli-kivonasa-elol-elharult-egy-ujabb-akadaly-2025-oktober-31-en-hatalyba-lepett-a-vart-kormanyrendelet>