



**Piliscsévi Közös Önkormányzati Hivatal**  
**Leányvári Kirendeltségének Jegyzője**

2518 Leányvár Erzsébet utca 88.

Tel.: (33) 509-930, Mobil: (30) 131-7859,

Web: [www.leanyvar.hu](http://www.leanyvar.hu) , Krid: 605153129, E-mail: [jegyzo@leanyvar.hu](mailto:jegyzo@leanyvar.hu)

---

**Tájékoztatás**  
**zártkerti ingatlanok művelés alól történő kivonásáról**

A Magyarország Versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény módosította az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvényt (a továbbiakban: Inyvtv.). Az Inyvtv. XI. fejezete a következő 40/E. §-al egészül ki:  
40/E. § Zártkerti ingatlan művelési alóli kivonása.

*Az Inyvtv. „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.”*

A fent említettek alapján ismét megnyílik a lehetőség a zártkerti ingatlanok egyszerűsített művelés alóli kivonására. A jogalkotó tíz évvel ezelőtt már lehetőséget biztosított a zártkerti ingatlanok művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetésére. A lehetőséggel nagyon sok tulajdonos élt, a jogalkotó ezért a határidőt módosítva végül legkésőbb 2017. december 31. napjáig biztosította a lehetőséget az egyszerűsített átminősítésre.

Nagyon sokan maradtak azonban olyanok, akik vagy nem hallottak az egyszerűsített átminősítés lehetőségéről, vagy bármely okból nem érezték ennek szükségét, és leginkább akkor ébredtek, amikor a zártkerti ingatlanukat utóbb értékesíteni kívánták. A művelés alól ki nem vett zártkerti ingatlanok átruházására ugyanis a Földforgalmi törvény (2013. évi CXXII. tv.) lényegesen szigorúbb rendelkezéseit kell alkalmazni, mely megbonyolítja, egyes esetekben lényegében ellehetetlenítheti azok értékesítését.

Az Inyvtv. 2025. június 26. napjától hatályos 72/E. §-a lehetővé teszi, hogy a zártkerti ingatlan művelési ága művelés alól kivett területként kerüljön bejegyzésre. Ennek feltétele azonban, hogy a zártkerti ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat rendeletben ezt tegye lehetővé. A lehetőség tehát kizárólag azon településeken fekvő zártkertek esetében áll fenn, ahol ilyen rendeletet – a törvény végrehajtási rendeletének megfelelő módon – az önkormányzat kiadott.

A termőföldekre vonatkozó elővásárlási jog (adás-vételi szerződés kifüggesztése) a művelés alól kivont zártkerteket nem érinti. A kivonás után az ingatlannyilvántartásban szereplő „kivett” jogi jellegű ingatlan már nem számít termőföldnek.

Azonban az, hogy egy zártkerti ingatlan „művelés alól kivett” „művelési ág megnevezést kap, nem jelenti automatikusan azt, hogy az ingatlan belterületbe vonásra kerül, illetve azt, hogy beépíthetővé válik.

Az ingatlan beépíthetősége továbbra is attól függ, hogy a helyi építési szabályzat szerint milyen övezeti besorolásban van, mennyi az ingatlan beépíthetősége, illetve, hogy milyen épület építhető rá. (lakó/üdülő/gazdaság)

Tájékoztatom a tisztelt érintetteket, hogy a jogszabály rendelkezéseinek végrehajtásához szükséges végrehajtási rendelet még nem került kihirdetésre, ezért az önkormányzat jelenleg még nem tud a zártkertek művelés alól történő kivonására rendeletet alkotni. Amint a rendelet megalkotásához szükséges szabályok kihirdetésre kerülnek és egyértelművé válnak, az önkormányzat megalkotja a szükséges rendeletet.

**Balázs Márta**  
jegyző

