

Zártkerti ingatlanok átvezetése

2016. December 20.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) a zártkerti ingatlanokat érintően is a földekre vonatkozó szabályok alkalmazását írja elő. Mivel a zártkerti ingatlanok nem kezelhetők azonos módon a földekkel, a tulajdonosok részéről határozott igényként jelent meg a zártkertekkel kapcsolatos különös szabályok megalkotása. Ennek érdekében az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 2015. május 2-ától hatályos 89/A. §-a lehetőséget biztosít arra, hogy a tulajdonos 2016. december 31-ig kezdeményezhesse zártkerti ingatlana módosulási ágának módosulás alól kivett területként történő átvezetését, akár annak csak egy meghatározott részére is.

Az Inyvtv. 89/A. §-a szerinti zártkerti ingatlan módosulás alóli kivonására irányuló eljárás díjmentes.

Javasolható a tulajdonosoknak, hogy a kérelem benyújtását megelőzően előzetesen tájékozódjon az adóhatóságnál (telekadó), illetve az építésügyi hatóságnál (beépíthetőség) a módosulási ág változás esetleges következményeiről.

Az Országgyűlés által elfogadott törvény a kérelem benyújtásának határidejét 2017. december 31-ig meghosszabbította.

A zártkerti ingatlan tulajdonosának kérelmére, a végrehajtási rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén, megelőző engedélyezési eljárás nélkül átvezethető az ingatlan módosulási ága módosulás alól kivett területként, s ennek eredményeként a zártkerti ingatlanok nem esnek a Földforgalmi tv. szerinti föld, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) szerinti termőföld kategóriába.

Ebben az esetben a termőföldnek minősülő zártkerti földrészlet módosulási ága a termőföld más célú hasznosítása nélkül változtatható meg kivett megnevezésére, vagyis ez nem jelenti ténylegesen a termőföld más célú hasznosítását. Az Inyvtv. módosítása során nem volt jogalkotói cél, hogy a módosulási ág változási eljárást megelőzően a termőföldek igénybevétele esetére irányadó földvédelmi engedélyezési eljárást le kelljen folytatni.

Az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvhr.) 50. § (1) bekezdése f) és g) pontjai értelmében a zártkerti földrészlet kivett megnevezése lehet „zártkerti módosulás alól kivett terület” vagy „zártkerti módosulás alól kivett terület úgy, hogy mellette feltüntetésre kerül a fennálló épület felépítésének jellege is.

Az Inyvhr. 50/D. § alapján, ha az 50. § (2) bekezdés f) vagy g) pontjában meghatározott módosulási ágak 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 módosulás alól kivett megnevezését az 50/C. § (2) bekezdése szerinti tartalommal kell nyilvántartásba venni.