



HÉTVÉGI NYARALÓBÓL ÉRTÉKES INGATLAN

dr. Kovács Éva | 2025. AUGUSZTUS 19.

kapcsolódó szakterület(ek): [INGATLANJOG](#)



Nyár elején módosultak az ingatlan-nyilvántartás szabályai, amely módosítások jelentős könnyítéseket biztosítanak az ún. zártkerti ingatlanok (nyaralók, kertesházak stb.) tulajdonosainak. Nem lesz mindegy azonban, hogy kinek melyik önkormányzat területén van víkendháza.



Zártkerti ingatlan: mit jelent pontosan és mi is vele a gond?

A zártkerti ingatlanok korábban lakóövezetek környékén kialakult kertek, gyümölcsösök, szőlők voltak, amelyeken esetlegesen a tulajdonos hétvégi házat húzott fel. Bár az ilyen telkek elsődlegesen mezőgazdasági művelés alá tartoztak korábban, azokat a gyakorlatban sokszor lakóingatlanként használják, ilyen például az a hétvégi ház, amelyet valaki nyaralónak vásárolt egy tóparti telken, vagy az a kis ház, amelyet valaki hobbitelken épített fel a kerti szerszámoknak. De ilyenek lehetnek például a Budapest környéki településeken található, korábbi nyaralóövezetekben épült, elsődleges lakóhelyként használt kertes házak is.

De mi is a baj ezekkel az ingatlanokkal? A zártkert hosszú ideje a magyar ingatlanpiac „peremén” helyezkedik el: jogilag különleges külterületi egység, amelyet jellemzően mezőgazdasági művelésre szánt földként tartanak nyilván. A zártkerti ingatlanon található épületek sok esetben gazdasági épületeként kerültek bejegyzésre. Ez a besorolás azonban ellehetetleníti a lakáshitel vagy családtámogatási kedvezmények igénybevételét: egy zártkerti ház hibába felel meg ugyanis műszakilag egy lakóépület szintjének, a „gazdasági épület” besorolás miatt nem lehet rá hitelt felvenni és egyéb támogatások sem járnak utána. Ráadásul a zártkerti státuszú ingatlanok általában csak alacsony arányban építhetők be és fenntartásuk is többletkötelezettséggel járhat (pl. gyommentesítési kötelezettség, művelési elvárások). Nem utolsó sorban az ilyen ingatlanok értékesítése kizárólag a földforgalmi törvény szigorú szabályai szerint történhet (kifüggesztés, elővásárlási jog stb.), ami lassabb ügymenetet és gyengébb piaci pozíciót is eredményez.

Mi változik?

Az ingatlannyilvántartási törvény júliusi módosítása lehetőséget fog biztosítani a zártkerti ingatlanok tulajdonosának a jogi helyzet rendezésére. Az új szabályok értelmében ugyanis – ha az adott önkormányzat erre rendeletben lehetőséget biztosít – a tulajdonos kérheti, hogy zártkerti ingatlanát vonják ki a művelési ágból és az, mint „művelés alól kivett terület” kerüljön bejegyzésre.

Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a földhivatali nyilvántartás szerint is elismerik, hogy az adott ingatlant nem mezőgazdasági célra használják – így végre megszűnhet a használat és a jogi státusz közötti ellentmondás. További újdonság, hogy az átminősítés nem kizárólag a teljes ingatlanra, hanem annak egy meghatározott részére is kérelmezhető.

Fontos azt látni, hogy a június végén hatályba lépett rendelkezések csak keretszabályt alkotnak, amelynek részleteit egy kormányrendelet fogja meghatározni. Emellett a helyi önkormányzatok is kulcsszerepet kapnak, hiszen ők határozzák meg, hogy településük mely részein engedélyezik az ilyen jellegű eljárásokat.

Mit jelent ez a gyakorlatban?

A módosítás egyszerre nyújt szabályozott keretet és helyi mozgásteret. Ha az önkormányzat él a lehetőséggel és rendeletben kijelöli az érintett övezeteket, a zártkerti tulajdonosok rendezhetik az ingatlan státuszát, elkerülhetik a földforgalmi szabályok miatti bonyodalmakat, és realisabb áron értékesíthetik vagy hasznosíthatják területüket.

További előny, hogy a művelési ágból való kivonás nem minősül „más célú hasznosításnak”, így például nem kell földvédelmi járulékot sem fizetni – ez eddig több százezer forintos vagy milliós tétel is lehetett egy-egy esetben.

Végül fontos megemlíteni azt is, hogy a kivett zártkertek már nem fognak a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény hatálya alá tartozni, ezért azokra nem fog a „termőföldnek minősülő ingatlanokkal” kapcsolatos elővásárlási jog vonatkozni.

A zártkerti ingatlannal rendelkező tulajdonosoknak tehát érdemes figyelemmel kísérniük saját önkormányzatuk rendeleteit, ugyanis a művelés alóli kivonás lehetősége nemcsak jogilag rendezettebb viszonyt, hanem könnyebb hasznosítást és jobb értékesíthetőséget is eredményezhet.

CÍMKÉK:[INGATLAN](#), [TERMŐFÖLD](#)

KAPCSOLÓDÓ CIKKEK

MENNYIT KAPOK, HA AZ ÁLLAM ELVESZI AZ INGATLANOMAT?

[dr. Barta Péter](#) | 2025. SZEPTEMBER 9.

A nyáron bejelentett beruházási [tervek](#) értelmében a kormány nagyszabású út- és vasútépítési projektek megvalósítását tervezi a következő tíz évben. Ezek az állami beruházások jelentős hatással lesznek az ország közlekedési infrastruktúrájára, és ezen keresztül a gazdaság egészére. A fejlesztéseknek van azonban egy keveset tárgyalt, de szintén fontos következménye: a kisajátítási ügyek várható megszorodása.

MEGOLDÓDIK A HITELLEL TERHELT INGATLANOK MEGVÉTELÉNEK PROBLEMATIKÁJA

[dr. Kovács Éva](#) | 2025. MÁRCIUS 19.

A januárban hatályba lépett új ingatlan-nyilvántartási törvény átalakította a több részletben megvásárolt vagy feltételhez kötött ingatlanok bejegyzésének a rendszerét, és létrehozta az úgynevezett vevői jogot. Január óta azonban nagy vita övezte annak a kérdését, hogy a vevői jog bejegyezhető-e banki finanszírozással érintett (és ezáltal elidegenítési és terhelési tilalom alatt álló) ingatlanokra. Egy napokban hatályba lépett törvénymódosítás azonban megoldja a kérdést.