

HolaHáz - Otthonra találsz.

www.holahaz.hu

Kivett tanya jelentése

A „**kivett tanya**” a tulajdoni lapon azt jelenti, hogy az ingatlant (vagy annak egy részét) az ingatlan-nyilvántartás **nem termőföldként**, hanem - **művelés alól kivett területként** tartja nyilván, és a kivett terület megnevezése: „**tanya**”. Ez **földhivatali minősítés** és önmagában **nem jelent garanciát** sem **beépíthetőségre**, sem arra, hogy az ingatlan „**lakóház**” státuszú.



Fogalmak: „kivett” és „kivett tanya”

A **kivett** szó a nyilvántartás logikájában azt fejezi ki, hogy a terület **nem mező-/erdőgazdasági művelés alatt álló termőföldként** szerepel, tehát nem szántó, rét, legelő, erdő, szőlő, kert, gyümölcsös stb., hanem **művelésből ki van véve**. A **kivett tanya** pedig ennek egy speciális esete: a kivett terület megnevezése „**tanya**”, ami jellemzően **külterületi**, tanyás jellegű ingatlanra utal, de a részleteket mindig az okiratok és nyilvántartási adatok adják meg.

- **[+] Kivett:** nem termőföld művelési ágban nyilvántartott terület, hanem művelésből kivett (pl. udvar, út, árok, beépített terület, tanya).
- **Tanya:** tipikusan külterületi, tanyás jellegű ingatlan (lakó- és/vagy gazdasági funkcióval), de nem az elnevezésből derül ki minden, hanem a tulajdoni lap + térképi adatok alapján.
- **Nyilvántartási minősítés:** a kivett nem egyenlő azzal, hogy szabadon beépíthető vagy biztosan lakóház.

Példák a tulajdoni lapon előforduló megnevezésekre:

- „**kivett tanya**”
- „**kivett tanya, udvar**”
- „**kivett lakóház, udvar**”
- „**kivett út**”, „**kivett árok**”



A tanya törvényi fogalma a Földforgalmi törvény (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. törvény**) alapján:

*Tanya: a település **külterületén** fekvő, legfeljebb **1 hektár** [1 hektár = 10 000 m²] nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett **növénytermesztés és állattenyésztés**, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás céljára létesített **lakó- és gazdasági épület**, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, **vagy** az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban **tanyaként** szerepel; (2013. évi CXXII. tv., 5. § 25. pont)*

Zártkert vagy tanya

A tulajdoni lapon mást jelent a két megnevezés.

- **Zártkert:** ingatlan-nyilvántartási kategória, gyakran termőföld művelési ágakkal, mint szántó, kert, gyümölcsös, stb. **2017 december 31-ig** volt elérhető egy egyszerűsített, díjmentes „kivetté átvezetési” lehetőség; ma ez már jellemzően szabályozottabb, településhez kötött folyamat, és nem teszi automatikusan beépíthetővé a telket.
- **Kivett tanya:** Ha a tulajdoni lapon a művelés alól kivett terület megnevezése tanya, akkor gyakran egyszerűbb, mint egy termőföldes besorolás, de a beépíthetőség és a hitelezhetőség továbbra sem a megnevezésből, hanem a **HÉSZ/övezet** és a **nyilvántartott épület (rendeltetés)** alapján dől el.
Banki szemmel a döntő pont: van-e a nyilvántartásban **feltüntetett épület**, és annak rendeltetése **lakóház/lakóépület-e** (plusz az övezeti szabályok). Ha ez hiányzik, a zártkert és a tanya is könnyen kockázatos fedezetnek számíthat.

Mitől lesz kivett?

A kivett státusz általában úgy keletkezik, hogy a területet **korábban művelésből kivonták**, és ezt az állapotot a földhivatal **átvezette** az ingatlan-nyilvántartásban. A rendszer célja nagyon gyakorlatias: **szétválasztani** a helyrajzi számon belül azt, ami ténylegesen **termőföldként** hasznosul, attól, ami nem (pl. épület, udvar, út). Emiatt gyakori, hogy egy helyrajzi szám **alrészletekre** van bontva.

- **Művelésből kivonás korábban:** Attól kivett, hogy a nyilvántartásban már művelés alól kivettként szerepel
- **Alrészletek logikája:** Ha egy HRSZ-en belül van ház+udvar+szántó, akkor lehet belőle pl. kivett tanya/udvar + szántó alrészlet.
- **Művelési ág ≠ kötelező termelni:** A művelési ág inkább azt jelenti, hogy termőföld státusz (amit nem lehet tartósan udvarrá/építési telekké alakítani jogi rendezés nélkül), és kötődhetnek hozzá használati kötelezettségek.
- **Későbbi kivétel:** Ha valaki termőföld részt akar kivonatni, az tipikusan külön eljárás,

engedélyezés, járulék.



Következmények: adásvétel, beépíthetőség, támogatások

A kivett tanya legfontosabb következménye, hogy sok esetben nem termőföldként viselkedik - de ez csak akkor igaz igazán tisztán, ha a helyrajzi számon **nincs termőföld művelési ágú alrészlet**. Közben a beépíthetőség és a **lakhatóság/hitelezhetőség** nem a kivett szóból, hanem **HÉSZ/övezet + OTÉK + feltüntetett épület és rendeltetés** kombinációjából derül ki.

Kivett tanya esetén előnyök lehetnek:

- **i Egyszerűbb adásvételi eljárás (egyes esetekben):** előfordulhat, hogy nem kell a termőföldekre jellemző teljes jóváhagyási/procedurális kör, így az adásvétel kiszámíthatóbb lehet.
- **i Kevesebb elővásárlási jogosult (egyes esetekben):** előfordulhat, hogy nincs a termőföldekre jellemző kifüggesztés/elővásárlási kör, de a tanya megnevezés/jogi jelleg mellett ez nem automatikus; mindig az aktuális tulajdoni lap szerinti minősítés és a földforgalmi szabályok alapján dől el.
- **[+] Tágabb vevői kör (egyes esetekben):** előfordulhat, hogy nem érvényesülnek a termőföldre jellemző vevői korlátozások, de tanya esetén ez sem garantált.
- **[+] Gyorsabb zárás (ha nincs kötelező földforgalmi kör):** ha ténylegesen nincs kifüggesztés/jóváhagyás, az ügylet jellemzően gyorsabb.
- **[+] Jobb banki megítélés:** banki oldalon általában kedvezőbb lehet, különösen, ha az épület feltüntetett és a rendeltetés megfelelő.
- **[+] Kevesebb „papír-valóság” vita:** ha a valóságban udvar/épület jelleg van, a „kivett” sokszor jobban tükrözi a használatot.
- **[+] Kevesebb földvédelmi teher:** ha a terület már művelés alól kivett, gyakran kevesebb földvédelmi/más célú hasznosítási ügy merül fel a meglévő udvar/épület jelleg miatt.

Ha nem kivett, hanem termőföld, akkor hátrányok lehetnek:

- **Hatósági jóváhagyás:** Az adásvételhez gyakran külön jóváhagyás kell, nem elég az ügyvéd + földhivatal.
- **Elővásárlási jog:** Más jogosult beléphet a vevő helyére ugyanazon az áron, és elviheti az ingatlant.
- **Nem veheti meg bárki:** A vevőre jogszabályi feltételek/korlátok vonatkozhatnak, ezért sok érdeklődő kiesik.
- **Hosszabb átfutás:** A kötelező körök miatt a vétel hetek-hónapokkal tovább tarthat.
- **Kevert hrsz:** Ha a tanya rész mellett van szántó/rét/legelő alrészlet, a termőföld-rész miatt ugyanúgy jönnek a fenti kötöttségek.
- **Építés/bővítés előtt rendezés:** Termőföldön udvar/ház jelleghez sokszor előbb kivonás/más célú hasznosítás kell, különben elakadhat az ügy.
- **Hitel hátrány:** Bankok termőföldet gyakran rosszabb fedezetnek tekintenek, vagy elutasítják / plusz feltételt kérnek.
- **Papír-valóság eltérés:** Ha „szántó” a lapon, de udvar/ház van,

eladásnál/banknál/hatóságnál mindig előjön, és plusz köröket okoz.

Kifüggesztés

Nem a „kivett tanya” felirat dönt, hanem többek között az is, hogy van-e a HRSZ-en bármilyen termőföld-művelési ágú alrészlet. Ha igen (pl. *szántó/rét/legelő*), akkor jellemzően kötelező a **Földforgalmi tv. szerinti eljárás** és a **30 napos kifüggesztés**. A kifüggesztési idő 2023.07.01-től csökkent 60 napról 30 napra, de a teljes folyamat, beleértve a kamarai és kormányhivatali jóváhagyást, ettől még több hónap is lehet.

Ha a földrészlet **100% kivett**, sokszor *egyszerűbb* az adásvétel, de az eljárás mindig az aktuális tulajdoni lap adatai alapján dől el, közeli hozzátartozói kivételekkel. Akkor is lehet földforgalmis eljárás, ha a terület 100%-ban kivett.

A 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozik a tanya is, akkor is, ha „művelés alól kivett”. Ez azt jelenti, hogy hiába „kivett”, ha a megnevezése „tanya”, akkor főszabály szerint ugyanúgy ki kell függeszteni, és a kormányhivatal jóváhagyása szükséges hozzá.



Mit ellenőrizz a tulajdoni lapon?

A kivett tanya megnevezés önmagában kevés a biztonságos döntéshez - a lényeg a **tulajdoni lap I. részének** konkrét sorai, az **alrészletek**, és az, hogy van-e **feltüntetett épület**. Egy gyors ellenőrzés sok későbbi vitát/megakadást spórolhat (adásvétel, hitel, építés, használat).

- **Megnevezés: pontosan** mi szerepel? „kivett tanya” / „kivett tanya, udvar” / „kivett lakóház, udvar” stb.
- **Alrészletek:** van-e a hrsz-en belül bármilyen termőföld művelési ág (szántó/rét/legelő/erdő stb.), vagy 100% kivett.
- **Épület feltüntetés:** szerepel-e épület a nyilvántartásban, és ha igen, milyen rendeltetéssel
- **Térképmásolat:** egyezik-e a térképi állapot a valósággal (épület helye, udvarhatár, megközelítés).
- **Megközelítés/jogok:** van-e út-kapcsolat, szolgálat, magánút.



A tanya nem csak megnevezés: a tulajdoni lapon akár külön jogi jellegként is feltűnhet. Ez nem ugyanaz, mint a kivett tanya művelési ág. Ez befolyásolhatja az adásvétel menetét, a hitel esélyét és az építés/bővítés lehetőségeit. Ellenőrizd a tulajdoni lapon külön a művelési ágot, a jogi jelleget és az épület(ek) feltüntetését, és ezek alapján kérj ügyvédi/önkormányzati (HÉSZ) visszaigazolást, mielőtt döntesz.



Utólag kivetethető?

A kivett státusz nem csak egyszerű átírás: mögötte tipikusan valós használat és eljárási logika áll. Ha valaki termőföldet szeretne kivetetni (pl. udvar/épület/telephely céljára), az sok esetben **többlépcsős és költséges** lehet, és gyakran szükséges hozzá **földmérői dokumentáció** is. A „kivett tanya” státusz **utólagos rendezése** a gyakorlatban tipikusan egy **többlépcsős** folyamat: először a **jogszerű használatot** és az **övezeti megfelelést** kell tisztázni, utána jöhet a **földvédelmi engedélyezés** (ha még termőföld a rész), végül a **földhivatali átvezetés** a tulajdoni lapon és (ha érintett) a térképen.

Hova fordulj:

- **Önkormányzat** (HÉSZ)
- **Kormányhivatal / földhivatal** (földvédelem + átvezetés)
- **Földmérő** (vázrajz)
- **Építésügy** (ha az épületet rendezni kell)

Találj gyorsan tanyát a HolaHáz oldalon

Ha **kivett tanyát** keresel, a **holahaz.hu** oldalon tudsz válogatni a tanyák és külterületi ingatlanok között: szűrj **telek méretre**, **állapokra**, **közművekre** és **elhelyezkedésre**, majd mentsd a kedvenceidet.

