

Művelési ágak jelentése

A **művelési ág** a földhivatali ingatlan-nyilvántartás egyik legfontosabb adata: azt mutatja meg, hogy egy földrészletet, vagy annak alrészletét a nyilvántartás szerint **milyen tartós és rendszeres földhasznosítás** jellemez (pl. **szántó, rét, legelő/gyep, szőlő, gyümölcsös, erdő, nádas, halastó**), illetve hogy művelés alól kivett területről van-e szó. Ez nem csak egy adat a tulajdoni lapon: jogi eljárásokat, használati **kötelezettségeket**, adásvételi folyamatot, értéket és sok esetben a **beépíthetőséggel** kapcsolatos szabályokat is erősen befolyásolja.



Hol találod a művelési ágot?

A művelési ág a **tulajdoni lap I. részében**, az ingatlan alapadatai között jelenik meg: a földrészlet fekvése (belterület/külterület), területe, a **művelési ág(ak)** és/vagy a „**művelés alól kivett**” **megnevezés** itt látható. Termőföld jellegű ingatlanoknál gyakran itt szerepelhetnek minőségi adatok is, például a *minőségi osztály*, vagy az *aranykorona (AK)* érték.

Miért fontos vevőként?

- **Termőföld-e vagy „kivett”?** → az adásvétel egyszerűbb (kivett) vagy szigorúbb, speciális (termőföld-jellegű) szabályok mentén történik.
- **Beépítés vs. papírforma** → két hasonló telek közül a „szántó” és a „kivett beépítetlen terület” jogi-eljárási világa nagyon eltérhet.
- **Valóság vs. nyilvántartás** → ha a helyszínen épület van, de papíron még szántó, az bírság kockázata.
- **Alrészlet** → ha egy hrsz-en belül többféle hasznosítás van (pl. szántó + erdősáv + kivett út), a művelési ágak részekre vannak bontva.

• Művelési ágak és jelentésük

A művelési ágak az ingatlan-nyilvántartásban tipikusan a **mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló** földrészletek természetbeni tartós hasznosításával függnek össze, kötelezettséget vonhat maga után. A legfontosabb gyakorlati kérdés nem csak az, hogy mi van ráírva, hanem az is, hogy **általában elvárt-e a művelés**, vagy legalább a **rendben tartás, gyom terjedés akadályozás, talajvédelmi fenntartás**.

Művelési ág	Leírás	Fenntartás
Szántó	Szántóföldi növénytermesztésre szolgáló terület; termőföld-jelleg gyakori, ezért fontos lehet a valós művelés/földhasználat. Vagy tényleges szántóföldi termelés, vagy (pl. ugar) gyommentesen tartás úgy, hogy ne terjedjen a gyom, és a talajvédelmi előírások se sérüljenek.	
Rét	Kaszáló jellegű gyepterület, jellemzően kaszálással fenntartva; Vagy rétként hasznosítás (tipikusan kaszálás/szénakészítés), vagy gyomterjedés megakadályozása. Ne legyen bozótos, ne fásodjon, ne legyen elhanyagolt.	
Legelő, gyepterület	Legeltetésre használt gyepterület; sokszor kulcskérdés a kerítés, a megközelítés és az állattartás realitása. Vagy legeltetés, vagy olyan fenntartás, ami mellett nem gyomosodik el és nem cserjésedik.	
Kert	Kisebb, intenzívebb művelésű terület, konyhakert jelleg, gyakran zártkerti környezetben; a beépíthetőség nem automatikus.	
Nádas	Náddal borított, vizes élőhely-jellegű terület; gyakori a természetvédelmi/vízjogi érintettség, a hasznosítás sokszor korlátozott. Vagy nádasként hasznosítod, vagy legalább megakadályozod a gyomok megtelepedését/terjedését és nem hagyod elvadulni úgy, hogy már más jellegűvé válik.	
Fásított terület	Fákkal borított, erdőn kívüli fás terület; határterület, sok a státusz- és helyzetfüggő sajátosság.	.
Szőlő	Szőlőültetvény; tipikusan nem elég a csak rendben tartani, az ültetvény állapota és a kapcsolódó kötöttségek gyakran előjönnek. Kötelező a művelési ágnak megfelelő termeléssel hasznosítani - tehát ültetvény-jellegű fenntartás: tőkék, támrendszer, metszés, pótlás	.

Művelési ág	Leírás	Fenntartás
	stb.	
Gyümölcsös	Gyümölcsfás ültetvény; a fák kora/állapota alapján több fenntartási szabály, termeléssel kell hasznosítani : fenntartott gyümölcsös, fák ápolása, pótlás.	.
Erdő	Erdőgazdálkodási rendeltetésű terület; külön erdészeti szabályrendszer és tervezés, kezelés szükséges.	.
Halastó	Tógazdálkodásra szolgáló vízfelület; jellemzően vízjogi, üzemeltetési előírások, halgazdálkodási kötelezettségek és a part, meder használhatósága fontos.	.
Művelés alól kivett (pl. tanya, lakóház, udvar, út, árok, stb.)	Nem mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt áll a nyilvántartás szerint; a „kivett” nem egyenlő az építhetővel (HÉSZ/övezet, közmű, megközelítés dönt).	[+]



Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (4) szerint:

"A település belterületén az 1 hektárt meg nem haladó földrészletet - a rendszeres hasznosítási módra tekintet nélkül - művelés alól kivett területként kell nyilvántartani."

A **beépíthetőség** tipikusan a *településrendezési szabályoktól* (**Helyi Építési Szabályzat** és övezeti előírások) függ, és elsősorban azt dönti el, hogy **létesíthetsz-e új épületet**, illetve **mennyire és hogyan bővíthetsz**. Ezzel szemben a meglévő épület **karbantartása és felújítása/korszerűsítése** (pl. tetőjavítás, gépészet, hőszigetelés, nyílászárócseré, belső felújítás) sok esetben **akkor is lehetséges**, ha az övezet új beépítést nem támogat - viszont a **bővítés** (hasznos alapterület, külső méret, magasság, tetőszerkezet érdemi változása) már gyakran **engedélyköteles** lehet, és **bele kell férnie** a HÉSZ-ben megengedett keretekbe. *Kulcspont:* ha a

meglévő épület a jogosultság alapja, akkor a **bontás** sok helyen visszafordíthatatlan kockázat, mert lehet, hogy utána **nem építhető újra**.

Hasznosítási kötelezettségek

A művelési ág nem csupán leíró címke, hanem jellemzően összefügg azzal, hogy a földrészletet hogyan kell(ene) használni vagy fenntartani.

A termőföldreknél a területet vagy a nyilvántartott **művelési ágának megfelelően művelni**, VAGY - termelés nélkül - **fenntartani** kell úgy, hogy **gyomok megtelepedése, terjedése akadályozva** legyen, a **talajvédelmi elvek** ne sérüljenek, és a terület **ne legyen elhanyagolt**; ez az ingatlan-nyilvántartási, földvédelmi kötelezettség része, amelyet rendszeresen ellenőrizhetnek, és ha a tényleges **állapot tartósan megváltozik**, a művelési ág **változást be kell jelenteni**, különben bírság lehet. Emellett a támogatási megfelelés (HMKÁ/GAEC, AÖP, Natura 2000 stb.) plusz előírásokat hozhat, és egyes esetekben például a kaszálást előre, elektronikusan be kell jelenteni.

- **A) Termeléssel hasznosítás:** a nyilvántartott művelési ágnek megfelelően: pl. kukorica vagy búza termesztése, egy legelőn rendszeres legeltetés
- **B) Fenntartás (termelés nélküli):** talajvédelmi előírások mellett a terület rendben tartása úgy, hogy a gyomnövények ne telepedjenek meg és ne terjedjenek: kaszálás, mulcsozás, mechanikai gyomirtás, általános rendben tartás.



Kivétel (2007. évi CXXIX. tv. 5. § (2)): **szőlőt és gyümölcsöst** a művelési ágnek megfelelő **termeléssel kell** hasznosítani; itt általában nem elég csak lekaszálni, hogy ne legyen gaz. Az **erdő** művelési ágú területnél pedig további kötelezettségek jönnek az **erdőtörvény** szerint és az **erdészeti hatóság** előírásai szerint.



Tehát a legtöbb művelési ágban a minimum nem feltétlenül a profitábilis gazdálkodás, hanem elegendő lehet az, hogy a terület ne legyen elhanyagolt, gyomos gócpont, és ne sérüljenek a

talajvédelmi/földvédelmi elvárások; szőlőnél, gyümölcsösnél és erdőnél viszont az ültetvény jelleg miatt a szabályozás folyamatos, érdemi művelést feltételez.



Parlagfű elleni védekezés: önálló kötelezettségként is mindig jelen van (2008. évi XLVI. törvény): ha nem teszel eleget, elrendelhető közérdekű védekezés, és az ellenőrzés akár előzetes értesítés nélkül is történhet.



i Általában nem fog senki előre szólni, hogy mit kell csinálnod - a szabály a törvényben van, a „szólás” többnyire akkor jön, ha **ellenőrzés, bejelentés** vagy **feltűnő elhanyagoltság** miatt az ügy hatósági szintre kerül. A tulajdoni lap *csak rögzíti a művelési ágat*, de azt, hogy ebből **neked pontosan mi a teendő**, nem a földhivatali nyilvántartás magyarázza el, hanem **jogszabályok** és bizonyos esetekben **hatósági döntések**.

Ki és hogyan ellenőrzi?

A törvény szerint a fenti kötelezettségek teljesítését az **ingatlanügyi hatóság** (vármegyei kormányhivatal földhivatali/földügyi területe) **ellenőrizheti**. Ha problémát talál, nem tanácsot ad, hanem jellemzően **hatósági eljárás** és **bírság kockázat** jön.

- **Ingtalanügyi hatóság (földhivatali osztály):** a termőföldeknél a hasznosítási kötelezettség teljesítését ellenőrizheti (ez a gyakorlatban jellemzően helyszíni szemlét és/vagy adatalapú vizsgálatot jelent).
- **Települési jegyző:** főleg zártkertnél és látható elhanyagoltságnál a jegyző jelzéssel élhet a hatóság felé, ha tartósan azt látja, hogy a terület nincs rendben tartva.
- **Erdészeti hatóság:** az erdő művelési ág külön szabályrendszer, az ellenőrzés és kötelezések tipikusan erdészeti hatósági körbe tartoznak.
- **Kincstár:** aki területalapú támogatást igényel, annak a vállalásait a gyakorlatban műholdas monitoringgal (TMR) és szükség esetén kiegészítő helyszíni ellenőrzéssel is vizsgálhatják (pl. kaszálás, művelés nyomai, nem mezőgazdasági használat jelei).
- **Bejelentésre indul sok ügy:** tipikusan szomszéd, önkormányzati jelzés, vagy feltűnő

elhanyagoltság miatt.

- **Helyszíni szemle + jegyzőkönyv:** az ellenőrzés gyakran nem csak adminisztratív, hanem ténylegesen kimennek és megnézik, majd dokumentálnak.

Ami szinte mindig probléma ellenőrzésen:

- **Tartós elhanyagoltság**, felgyomosodás, cserjésedés/fásodás a mezőgazdasági ágaknál.
- **Szőlő/gyümölcsös** - ezeknél termeléssel kell teljesíteni.
- **Valós állapot $\neq$ tulajdoni lap szerinti művelési ág**, és nincs bejelentés.



Hol van pontosan leírva?

A termőföldek alap-szabálya a **2007. évi CXXIX. törvényben (a termőföld védelméről), 5. §-ban** van: a földhasználó köteles a termőföldet **a művelési ágának megfelelően hasznosítani**, vagy (választása szerint) **termelés nélkül**, talajvédelmi előírások mellett **megakadályozni a gyomnövények megtelepedését és terjedését**. Kiemelten fontos: **szőlőt és gyümölcsöst** ugyanez a szabály **szigorúbban kezeli**: ezeket *művelési ágának megfelelő termeléssel* kell hasznosítani. **2025.01.15-től** induló eljárásokban az **új Inyvtv (2021. évi C.)** és végrehajtási rendelete (179/2023) az irányadó.

További kapcsolódó jogszabályok:

- **Ingtalan-nyilvántartás alapjai:** 2021. évi C. törvény (új Inyvtv) és a végrehajtási 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvhr.) - 2025.01.15-től induló eljárásokban főszabályként ezek irányadók; az ingatlan-nyilvántartás korábbi kerettörvénye a 1997. évi CXLI. törvény.
- **Művelési ágak részletszabályai:** az új Inyvtv és az Inyvhr. részletszabályai.
- **Termőföld adásvétel/haszonbérlet** (elővásárlás, kifüggesztés, jóváhagyások): 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, valamint a 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet a hirdetményi úton történő közlés eljárási szabályairól.
- **Parlagfű és növényvédelmi kötelezettségek** (közérdekű védekezés, bírságkockázat): 2008. évi XLVI. törvény az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről.
- **Erdő művelési ág** (erdőgazdálkodói kötelezettségek, bejelentések, hatósági kontroll): 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról, valamint a végrehajtási 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet.
- **Természetvédelem és Natura 2000** (korlátozások, fenntartási előírások): 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről; 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet a Natura 2000 területekről; Natura 2000 gyepnél különösen a 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet.
- **Vízes területek, halastó** (vízjogi érintettség, üzemeltetési szabályok): 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról; halgazdálkodásnál a 2013. évi CII. törvény a halgazdálkodásról és a hal védelméről, valamint a végrehajtási 133/2013. (XII. 29.) VM rendelet.

Erdő kötelezettségek

Az erdő nem a termőföld védelméről szóló törvény fő szabályrendszere, hanem az **erdőtörvény**

(Evt. 2009. évi XXXVII. törvény) alá esik és tipikusan az **erdészeti hatóság** az, aki kötelezésekkel/eljárással megjelenhet. Gyakorlati **kötelezettség**: legyen **erdőgazdálkodó** (nyilvántartás, bejelentések), mert a tulajdonosnak kötelessége a **károsítások elleni védekezés**, a **szakszerű felújítás**, és az **őrzés, erdőterv/előírások** szerinti kezelés.



Az „erdő” művelési ág nem olyan, mint egy szántó vagy gyepek, ahol elegendő lehet csak rendben tartani. Itt **tervszerű erdőgazdálkodás + hatósági felügyelet + jogosult erdészeti szakirányítás** van, azaz jelentősen szigorúbbak lehetnek az elvárások.

Téma	Leírás
Ritkítás, gyérítés	Az erdő „nevelése” (tisztítás, gyérítés, szálalás stb.) szakmai szabályok szerint , jellemzően erdőtervhez igazodva történik - ez nem „szabadon választható kerti metszés”. Ha belevágsz, legyen jogosult erdészeti szakszemélyzet a háttérben.
Favágás, fakitermelés	A fakitermelés tipikusan bejelentésköteles (éves erdőgazdálkodási tevékenység bejelentése), és csak a bejelentett területen, mennyiségben és évben végezhető. Ha „többet vágsz” vagy máshol, mint ami le van papírozva, az könnyen illegális kitermelésnek minősülhet és bírságkockázat .
Szakmai irányítás kötelező	A szakszerű erdőgazdálkodáshoz jellemzően jogosult erdészeti szakszemélyzet szükséges; a bejelentésekhez is kapcsolódhat szakmai ellenjegyzés. Vevőként kérdezz rá: ki az erdőgazdálkodó , és melyik szakember viszi a szakirányítást - különben a „majd megoldjuk” gyakran drága.
Hatósági ellenőrzés	Erdőnél az első számú „kontroll” az erdészeti hatóság (kormányhivatali erdészeti szakterület): eljárás, kötelezés, bírság is lehet. A „nem szól senki” hozzáállás erdőnél kifejezetten kockázatos, főleg fakitermelésnél.
Be kell engedni idegeneket?	Az erdő látogatható , a látogatásért díjat nem kérhetnek ; a látogató kárt nem okozhat , és a gazdálkodást nem zavarhatja. Bizonyos esetekben (pl. munkavégzés, balesetveszély) a látogatás átmenetileg korlátozható , és ezt jelzéssel közölni kell - tehát számolj vele, hogy gyalogos kirándulók megjelenhetnek , de

Téma	Leírás
	lehet jogszerű korlátozás.
Autóval	Járművel csak kijelölt, megnyitott erdei úton , vagy hozzájárulással lehet közlekedni; <i>quad és terepmotor</i> jellegű használat alapból tiltott . Táborozás/sátor 24 órán túl, rendezvény stb. jellemzően erdőgazdálkodói hozzájáruláshoz kötött - ha a célod „autóval bejárni” vagy „rendezvény/tábor”, ez erdőnél nem automatikus , előzetes egyeztetést igényelhet.



Termőföld vagy kivett

Ha a tulajdoni lapon művelési ág szerepel (pl. szántó, rét, legelő/gyep, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő, fásított terület, halastó), akkor sok esetben **mező- és erdőgazdasági földekre** vonatkozó megkötések és eljárások kerülhetnek képbe (tipikusan az adásvétel menetére, a vevői körre, elővásárlásra, jóváhagyásokra).

- **Kivett**: gyakran egyszerűbb adásvétel, de a kivett ingatlan típusa is számít
- **Termőföld-jelleg**: az adásvétel folyamata és a vevői jogosultságok **szigorúbbak**, és a folyamat általában **hosszabb**.
- **Beépítés**: attól, hogy valami kivett, még nem garantált a beépíthetőség; és attól, hogy szántó, még nem reménytelen



Művelési ág módosítás

Ha a valóság eltér a tulajdoni lap tartalmától (például a telken évek óta *udvar* van, de papíron *szántó*), akkor előbb-utóbb felmerül a **nyilvántartás rendezése**. Ilyenkor jellemzően összetett eljárás és sokszor szakmai közreműködés kell ahhoz, hogy a nyilvántartás a tényleges állapotot tükrözze.

Mikor merül fel tipikusan a változás/átvezetés igénye?

- **[+] Adásvétel előtt:** vevő/bank ügyintézés miatt tiszta jogi helyzet kell
- **[+] Építési szándéknál:** ha a jelenlegi művelési ág nem passzol a célhoz
- **[+] Valós állapot eltérésénél:** térképi/nyilvántartási és helyszíni eltérés

Kezdeményezni az ingatlan fekvése szerinti kormányhivatal ingatlanügyi hatóságánál (**földhivatal**, járási hivatal földhivatali osztálya) kell.

- **A) Művelési ág átvezetés:** ha továbbra is mezőgazdasági jellegű a terület, csak más kategória (pl. szántó → gyeplő).
- **B) Művelési alóli kivonás:** ha nem mezőgazdasági célra kell (udvar, épület, út stb.). Ez nem sima művelési ág módosítás, hanem más célú hasznosítás engedélyeztetése, gyakran járulékkal.

Aranykorona

Az aranykorona ("**AK**") ma is használt, hivatalos földminőségi adat, amely a földrészlet kataszteri tiszta jövedelméhez kapcsolódik, és a tulajdoni lapon a termőföldeknél gyakran a minőségi osztállyal együtt jelenik meg. A lényeg: az AK nem piaci ár, és nem beépíthetőségi besorolás, hanem egy olyan nyilvántartási-minőségi mutató, ami azt segíti, hogy a földek **minősége** összehasonlítható legyen, és bizonyos eljárásoknál (különösen földvédelmi ügyekben) számítási alapként is szerepet kapjon. A földminősítés részletes logikájában a minőségi osztály + az ahhoz rendelt kataszteri tiszta jövedelem együtt adja a földminősítési minőséget, és ez kapcsolódik az AK-hoz is. (erdő és halastó esetén jellemzően nincs minőségi osztály vagy AK)



A legfontosabb gyakorlati szerepei:

Tulajdoni lapos jelzés (termőföld-jelleg)

Az AK (és a minőségi osztály) erős jel arra, hogy az ingatlan termőföld-minőségként nyilvántartott terület(eket) tartalmaz. Vevőként ez azért fontos, mert sokszor ezzel együtt jelenik meg a „termőföld-logika” (eljárások, kötelezettségek, korlátozások).

Számítási alap földvédelmi ügyeknél

Más célú hasznosítás, vagy kivonás jellegű eljárásoknál a fizetendő tételek logikája gyakran AK-értékhez kötött szorzókra épül (tipikusan a végleges más célú hasznosításnál szokott ez hangsúlyos lenni). Ezért az AK nem csak adat, hanem adott ügyben közvetlen költséghatású tényező is lehet.

Hivatalos minőség vs. valós állapot

Ha a valós használat (pl. régóta udvar/telephely) nem stimmel a nyilvántartott termőföld-minőségi

adatokkal, akkor könnyebben merül fel rendezési igény és a kapcsolódó jogkövetkezmények kockázata (eljárás, bírságlogika). A jogalkotói indokolások is hangsúlyozzák, hogy a földvédelmi eszközök (járulék/bírság) szerepét fenn kell tartani a termőföld védelmében.

Összehasonlíthatóság

Az AK történetileg is arra szolgált, hogy a földek közötti minőségi különbségek szabványos mutatóval kifejezhetők legyenek; ezért ma is gyakori, hogy szakmai beszélgetésekben (értékelés, agrárhasznosítás) hivatkozási alapként felbukkan.

- Amit az AK NEM jelent

Nem településrendezési övezet, nem beépíthetőségi jogosultság, és nem piaci ár. Attól, hogy magas, vagy alacsony az AK, még nem következik automatikusan sem az, hogy „jó befektetés”, sem az, hogy „építhető” - ehhez a HÉSZ/övezet, közmű, megközelítés, terhek stb. a döntő szempontok.



Ellenőrzőlista adásvétel előtt

A legjobb döntésekhez egy stabil ellenőrzési sorrend kell.

- **[+] Tulajdoni lap I. rész:** Művelési ág / kivett megnevezés, terület, AK/minőségi adatok, alrészletek
- **[+] Tulajdoni lap III. rész:** Terhek és jogok (szolgálat, vezetékjog, tilalmak, korlátozások)
- **[+] Természetbeni állapot = papír?** Ami a helyszínen van, az legyen értelmezhetően összhangban a nyilvántartással
- **[+] Cél tisztázása:** Mezőgazdasági használat vagy építés/fejlesztés → a művelési ág és a HÉSZ együtt dönt
- **[+] Zártkert esetén extra figyelem:** Gyakori félreértések forrása (hétvégi házas használat vs. nyilvántartott termőföld-jelleg)
- **Mit NE tegyél vevőként?**
 - X Ne „ígéretre” vásárolj („majd kivonjuk / átvezetjük”), hanem *iratokra és tényekre*.
 - X Ne keverd össze a művelési ágot a HÉSZ szerinti övezettel - a kettő különböző
- **Erdő esetén:**
 - **[+] Ki a bejegyzett erdőgazdálkodó?** (ha nem te, akkor a használat és a döntések kulcsa is lehet)
 - **[+] Van-e erdőtervi előírás** (tervezett fakitermelés a közeljövőben?)
 - **[+] Érint-e Natura 2000 / más természetvédelmi szabály** (státusz?)
 - **[+] Volt-e/lesz-e bejelentett fakitermelés** (milyen terület-mennyiség-idő paraméterekkel?)
- **Kinek a segítsége jöhet szóba?**
 - **Ingtalanjogász** (adásvételi kockázatok, terhek, jogi korlátok)
 - **Földmérő** (megosztás, telekalakítás, térképi kérdések)
 - **Helyi építésügy** (HÉSZ értelmezés, beépíthetőség realitása)
- **[+] Kérj Földhasználati lapot**, hogy ki a bejegyzett földhasználó, és nézz rá a helyszínen: művelés jelei, gyomhelyzet, megközelíthetőség

