



## Zártkert jelentése

A **zártkert** olyan sajátos ingatlan-nyilvántartási kategória, amelynél a pontos jogi helyzetet mindig a **tulajdoni lap adatai** alapján kell megítélni. A döntő kérdés az, hogy az ingatlan **a) zártkertként valamilyen művelési ágban, vagy b) zártkerti művelés alól kivett területként**, esetleg épülettel, tanyaként, lakóházként vagy gazdasági épületként szerepel-e. Ez befolyásolja az adásvételt, a kifüggesztést, az elővásárlási jogot, a használati kötelezettségeket, a beépíthetőséget, a hitelezhetőséget és a helyi adózást is. A 2025 / 2026 évi szabályváltozás fontos újdonsága, hogy önkormányzati rendelet alapján ismét **egyszerűbben** kérhető a zártkerti ingatlan **művelés alóli kivonása**, mint az egyéb, nem zártkerti ingatlanok esetén. Ez az eljárás a termőföldvédelmi szabályok szerint nem minősül klasszikus termőföld más célú hasznosításának.



## Zártkert jelentése

A **zártkert** hivatalos ingatlan-nyilvántartási fogalom. A köznyelvben sokan "zárt kertként", "hobbikertként", "nyaralóként" vagy "külterületi telekként" emlegetik, de jogi szempontból a tulajdoni lap tartalma számít. A 2021. évi C. törvény szerint a zártkert úgynevezett "**különleges külterületi egység**". A település földrészletei fekvésük szerint belterületi, külterületi és különleges külterületi egységet alkotnak, és ebben a rendszerben a zártkert tehát külön kategóriát kapott.

A 2021. évi C. törvény 3. § (4) egyértelműen kimondja, hogy fekvésük szerint **3 kategóriába** lehet sorolni az ingatlanokat:

*A település földrészletei fekvésük szerint **belterületi, külterületi** és különleges külterületi egységet alkotnak. Különleges külterületi egység a **zártkert**.*

A zártkert lényege:

- **különleges külterületi egységként** szerepel az ingatlan-nyilvántartásban;
- pontos jogi megítélését a **tulajdoni lap** határozza meg;
- szerepelhet

- a) mezőgazdasági **művelési ággal**;
- vagy
- b) **zártkerti művelés alól kivett területként**;
- lehet rajta épület, például gazdasági épület, üdülő vagy lakóház;
- adásvételnél földforgalmi szabályok is felmerülhetnek;
- beépíthetőségét a **TÉKA**, a **HÉSZ**, az övezet, az út és a közművek határozzák meg.

A zártkerttel kapcsolatos alapadatok a **tulajdoni lap I. részében** láthatók. Itt szerepelhet az ingatlan fekvése, helyrajzi száma, területe, zártkerti megjelölése, művelési ága, minőségi osztálya, aranykorona értéke (kataszteri tiszta jövedelem), kivett megnevezése és az épület fő rendeltetése.

Vásárlás, eladás vagy hirdetés előtt ezeket érdemes ellenőrizni:

- **Zártkert:** ha ez szerepel az alapadatok között, az ingatlan különleges külterületi egységként kezelendő. Ez önmagában nem baj, de vevőként alaposabb jogi, földhivatali és építési ellenőrzést igényel.
- **Művelési ág:** ha szőlő, kert, gyümölcsös, szántó, rét, legelő, erdő vagy fásított terület szerepel rajta, az inkább kockázati jel. Ilyenkor földforgalmi szabályok, kifüggesztés, elővásárlási jog, hosszabb adásvétel és hasznosítási kötelezettség merülhet fel.
- **Kivett státusz:** ha "*zártkerti művelés alól kivett terület*" szerepel a tulajdoni lapon, az általában kedvezőbb helyzet. Azt jelenti, hogy a mezőgazdasági művelési ág már megszűnt, ezért az adásvétel egyszerűbb lehet, de az építhetőséget ettől még külön kell vizsgálni. Az általános "kivett" megnevezés sokszor kedvezőbb, mert nem művelési ágban van nyilvántartva. A pontos jelentést azonban a teljes megnevezés adja: más a "kivett lakóház, udvar", a "kivett beépítetlen terület" és a zártkerti kivett ingatlan piaci értéke.
- **Épület:** ha a helyszínen álló épület a tulajdoni lapon is szerepel, az rendezettebb állapotot jelez. Ha az épület láthatóan ott van, de a tulajdoni lapon nincs, az komoly kockázat: épületfeltüntetésre, földmérőre és hatósági iratokra lehet szükség.
- **Rendeltetés:** a lakóház vagy üdülő megnevezés vevőként általában kedvezőbb, mert jobb lehet lakhatás, értékesítés és hitelezés szempontjából. A gazdasági épület, pince vagy préház korlátozottabb helyzetet jelent, főleg lakóhasználatnál és banki finanszírozásnál.
- **Aranykorona:** az aranykorona érték, hivatalosan kataszteri tiszta jövedelem, termőföldi nyilvántartási jellegre utalhat. Ez figyelmeztető adat: a művelési ággal együtt kell értelmezni, mert földforgalmi és hasznosítási következményeket jelezhet.
- **Terhek:** szolgalmat, vezetékJog, tilalom, végrehajtás, jelzálog vagy elővásárlási jog korlátozhatja az adásvételt, a használatot, az építést vagy a hitelezést. Tehermentes ingatlan esetén az ügylet általában tisztább és kiszámíthatóbb.
- **Térképmásolat:** ha a meglévő épület a térképen is szerepel, az rendezettebb nyilvántartási állapotot mutat. Ha az épület a valóságban megvan, de a térképen hiányzik, földmérői és hatósági rendezés válhat szükségessé.
- **Megközelítés:** a közútról vagy bejegyzett útszolgalmossal elérhető ingatlan nagy előny. A szívességi, kitaposott vagy rendezetlen magánúton történő megközelítés komoly használati, építési, hitelezési és eladási kockázat.
- **Közművek:** a villany, víz, szennyvízkezelés, gáz vagy megfelelő közműpótló megléte növeli a használhatóságot és az értéket. Közműhiány esetén a lakhatás, beépítés és finanszírozás nehezebb és költségesebb lehet.
- **HÉSZ:** a helyi építési szabályzat és az övezeti besorolás dönti el, mire használható és mennyire építhető be az ingatlan. Kedvező szabályozás értéknövelő, szigorú vagy bizonytalan övezet pedig komoly korlát lehet.

- **Tanya:** ha tanya szerepel a tulajdoni lapon, azt külön kell kezelni a zártkerttől. Rendezett lakó- és gazdasági funkció esetén előnyös lehet, de földforgalmi, hitelezési és használati szabályai külön vizsgálatot igényelnek.



## Mitől különleges a zártkert?

A zártkert különlegessége abban áll, hogy ez egy **régi, külön kezelt ingatlantípus**, amely a mai ingatlan-nyilvántartásban is sajátos helyet foglal el. A zártkert jogilag **különleges külterületi egység**: nem belterület és nem is egyszerű, általános külterület. A szabályozás szerint belterületi vagy külterületi ingatlanból ma már **nem hozható létre új zártkerti ingatlan**, vagyis a zártkert alapvetően egy meglévő, **történetileg** kialakult ingatlanállomány.

A zártkert ingatlanpiaci szempontból azért **félreérthető**, mert ugyanaz a köznyelvi szó több teljesen különböző jogi helyzetet takarhat. Lehet például szőlő, kert, gyümölcsös vagy más művelési ágú, termőföld-jellegű ingatlan, de lehet már zártkerti művelés alól kivett terület is. A különbség **adásvételnél, hitelezésnél, építésnél** és értékbecslésnél is lényeges.

A zártkertenél két dolgot kell különválasztani:

- **Fekvés:** a zártkert különleges területi egység, tehát a zártkerti jelleg az ingatlan fekvési / nyilvántartási sajátosságát mutatja.
- **Hasznosítás:** a tulajdoni lapon szerepelhet rajta művelési ág, például szőlő, kert, gyümölcsös vagy szántó, de szerepelhet már zártkerti művelés alól kivett területként is.

A **zártkerti művelés alól kivett terület** tehát olyan zártkerti ingatlan, amelynek zártkerti jellege megmaradt, de a mezőgazdasági művelési ágát már kivették a nyilvántartásból. Ez általában kedvezőbb és tisztább piaci helyzetet jelenthet, mert az ingatlan kikerülhet a termőföldes művelési és földforgalmi kötöttségek egy része alól. Ugyanakkor a kivett státusz továbbra sem teszi automatikusan belterületté, építési telekké vagy lakóingatlaná: ezeket a kérdéseket a helyi építési szabályzat (HÉSZ), az övezet, az épület jogi státusza, a közművek és a megközelítés alapján kell vizsgálni.

A 2025-2026-os változás gyakorlati jelentősége, hogy a zártkerti ingatlanokra külön, önkormányzati rendelethez kötött **művelés alóli kivonási lehetőség** nyílt meg. Ez a lehetőség kifejezetten a zártkerti ingatlanokra vonatkozik, ezért a zártkert ma nemcsak történeti fogalom, hanem konkrét eljárási és ingatlanpiaci jelentősége is van.

## Építés

Zártkertenél az építés és a meglévő épület jogi helyzete külön vizsgálandó. Új épület építésénél a döntő kérdés az, hogy a **HÉSZ**, az **övezeti besorolás**, a **TÉKA**, a telekméret, a közművesítettség és a megközelítés milyen beépítést enged. Meglévő épületnél pedig azt kell ellenőrizni, hogy az **épület szerepel-e a tulajdoni lapon**, rajta van-e a **térképmásolaton**, mi a nyilvántartott **rendeltetése**,

és rendelkezésre állnak-e a szükséges építésügyi iratok. A művelés alóli kivonás javíthatja a nyilvántartási helyzetet, de az építési feltételeket és az épület jogi rendezettségét továbbra is külön kell vizsgálni.



A legfontosabb ellenőrzési pontok:

- **HÉSZ és övezet:** a helyi építési szabályzat mutatja meg, hogy az adott zártkerti ingatlanon milyen rendeltetésű épület helyezhető el, mekkora beépítettséggel és milyen feltételekkel. Ez döntőbb adat, mint a hirdetésben szereplő "nyaraló", "telek" vagy "lakható ház" megnevezés.
- **TÉKA és 10%:** mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken a TÉKA szerint építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. Ez felső korlát, amelyet a HÉSZ-szel együtt kell értelmezni, és önmagában nem jelent lakóház-építési jogosultságot.
- **Lakófunkció:** lakóépület vagy lakóhasználat zártkertben akkor reális, ha azt a helyi szabályozás, az övezet, a közművek, a megközelítés és az épület jogi állapota is támogatja. A "lakható" állapot és a jogilag lakóingatlanként kezelhető státusz két külön kérdés.
- **Meglévő épület:** a helyszínen álló épületet mindig össze kell vetni a tulajdoni lappal és a térképmásolattal. Rendezettebb helyzetet jelent, ha az épület mindkettőn szerepel; kockázatot jelez, ha a valóságban van épület, de a nyilvántartásban vagy a térképen hiányzik.
- **Rendeltetés:** nagy különbség van a lakóház, üdülő, gazdasági épület, pince vagy présház között. A lakóház vagy üdülő megnevezés általában kedvezőbb hitelezésnél és értékesítésnél, míg a gazdasági épület vagy pince lakhatási célra korlátosabb helyzetet jelenthet.
- **Térképi rendezés:** ha az épület a térképmásolaton nem szerepel, földmérői és hatósági rendezés válhat szükségessé. Ez jellemzően változási vázrajzot, épületfeltüntetési kérelmet és megfelelő hatósági iratokat igényelhet.
- **Út és közmű:** az építhetőség, a lakhatóság, az érték és a hitelezhetőség szempontjából kulcskérdés a jogilag rendezett megközelítés, a villany, a víz, a szennyvízkezelés és az egyéb közművek megléte. Hiányuk költséget, használati korlátot és értékcsökkentő tényezőt jelenthet.



A biztos információkhoz és lehetőségekhez a tulajdoni lapot, a térképmásolatot, a HÉSZ-t, az övezeti előírásokat, a közműveket, az utat és az épület hatósági iratait kell ellenőrizni.

## Zártkert művelés alóli kivonása

**2025-2026** egyik fontos zártkerti újdonsága az egyszerűsített **zártkerti művelés alóli kivonás** lehetősége. Az Inyvtv. 72/E. §-a alapján, ha az **önkormányzat rendeletben** lehetővé teszi, a tulajdonos kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának **művelés alól kivett területként** történő bejegyzését. Ez az egész ingatlanra vagy annak meghatározott részére is kérhető; részleges kivonásnál az ingatlant előbb meg kell osztani.

**Több száz önkormányzat** már hozott ilyen rendeletet, de a lehetőség **nem minden településen elérhető**, és ahol van rendelet, ott sem feltétlenül vonatkozik minden zártkerti ingatlanra. A rendeletek gyakran kijelölt településrészekhez, mellékletekhez vagy helyrajzi számokhoz kötődnek, ezért konkrét ingatlannál mindig az adott önkormányzat **hatályos rendeletét**, annak mellékletét és a helyrajzi szám érintettségét kell ellenőrizni.

A kivonás fő feltételei és következményei

- **Rendelet:** önkormányzati rendelet szükséges, amely meghatározza, hogy a település mely zártkerti területein kérhető a művelés alóli kivonás.
- **Tulajdonos:** az eljárás a tulajdonos kérelmére indul, tehát a kivonás nem történik automatikusan.
- **Kérelem:** a földhivatali kérelemben meg kell jelölni azt az önkormányzati rendeletet, amely a kivonást lehetővé teszi.
- **Részleges kivonás:** ha a kivonás csak az ingatlan egy részére vonatkozik, előbb megosztásra / telekalakításra van szükség.
- **Épületes zártkert:** ha az ingatlanon nyilvántartott épület áll, a kivett megnevezés mellett az épület fő rendeltetését is fel kell tüntetni.
- **Épület rendezése:** a kivonás az épület jogi helyzetét nem rendezi önmagában; az épület feltüntetéséhez, fennmaradásához vagy rendeltetéséhez szükséges hatósági iratokat külön kell vizsgálni.
- **Beépíthetőség:** a kivonás nem jelent automatikus építési jogot. Az építés lehetőségét továbbra is a HÉSZ, az övezet, a TÉKA, a telekméret, az út és a közművek határozzák meg.
- **§ Költségek:** a 40/E. szerinti zártkerti kivonás nem minősül klasszikus termőföld más célú hasznosításának, ezért földvédelmi járulék szempontjából kedvezőbb lehet. Más költségek - például földmérő, telekalakítás, épületfeltüntetés vagy helyi adó - ettől még felmerülhetnek.



A könnyítés lényege, hogy a zártkertnek az Inyvtv. 40/E. alcíme szerinti művelés alóli kivonása **nem minősül termőföld más célú hasznosításának**. Ez kedvezőbb eljárási és költségoldalt eredményezhet, mert a klasszikus termőföld más célú hasznosításához kapcsolódó földvédelmi járulékos logika helyett külön zártkerti szabály működik. A kivonás ugyanakkor nem teszi automatikusan építési telekké, lakóingatlaná vagy adómentes ingatlaná a zártkertet.

## Adásvétel, kifüggesztés, elővásárlási jog

Zártkert eladásánál a tulajdoni lap adatai határozzák meg az adásvétel menetét. Ha a zártkert **szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő, nádas, erdő vagy fásított terület** művelési ágban szerepel, akkor az ingatlan a Földforgalmi törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású **földnek** minősül. Ilyenkor a zártkert adásvétele a **termőföldekre vonatkozó szigorúbb szabályok** szerint történik.

A Fétv. külön kimondja, hogy a Földforgalmi törvény földre vonatkozó szabályait alkalmazni kell arra a földrészletre is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint **zártkertben fekszik**, és az adatai alapján megfelel a Földforgalmi törvény szerinti **föld** vagy **tanya** fogalmának.

Ilyen zártkertenél az adásvétel főszabály szerint a termőföldekre vonatkozó szigorúbb eljárás szerint zajlik:

- **Közzététel / kifüggesztés:** az adásvételi szerződést hirdetményi úton közzé kell tenni az elővásárlásra jogosultakkal; a nyilatkozattételi határidő 30 nap.
- **Elővásárlási jog:** a törvényben meghatározott jogosultak a vevő helyébe léphetnek, ha határidőben érvényes elfogadó nyilatkozatot tesznek. Ilyen jogosult lehet például az állam, a helyben lakó szomszéd, illetve más helyben lakó vagy legfeljebb 20 km-en belüli földműves.
- **Hatósági jóváhagyás:** a földforgalmi adásvétel főszabály szerint mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött; a jóváhagyás nélküli ügylet nem vezethet tulajdonszerzéshez.
- **Hosszabb ügyintézés:** a közzététel, az elővásárlási nyilatkozatok és a hatósági eljárás miatt az adásvétel több hónapos folyamat lehet.
- **Vevői nyilatkozatok:** a vevőnek földforgalmi nyilatkozatot kell tennie, például a szerzési feltételekre, a földhasználatra és a jogszabályi vállalásokra vonatkozóan.
- **\$ Foglaló és vételár:** a szerződésben pontosan kell kezelni a foglalót, előleget, vételárrészleteket és birtokbaadást, mert érvényes elővásárlási nyilatkozat esetén más személy léphet a vevő helyébe. A Földforgalmi törvény külön szabályozza azt is, hogy az elővásárlási jogosultnak a foglalót vagy előleget letétbe kell helyeznie.
- **Finanszírozás:** hiteles vásárlásnál a banki ütemezést a földforgalmi eljárás hosszabb átfutásához kell igazítani.

A Földforgalmi törvény tartalmaz **kivételeket**, ezért a kifüggesztés, elővásárlási jog és hatósági jóváhagyás konkrét szükségességét mindig az adott ügylet alapján kell ellenőrizni. A közeli hozzátartozók közötti adásvétel például külön szabályozott kivételi körbe tartozhat.



Ha a tulajdoni lapon már **zártkerti művelés alól kivett** terület szerepel, akkor a mezőgazdasági művelési ág megszűnt. Az ilyen ingatlan adásvétele általában **egyszerűbb**, mert nem ugyanaz a földforgalmi helyzet, mint a szőlőként, kertként vagy gyümölcsösként nyilvántartott zártkertenél. A művelés alól kivett zártkertenél jellemzően nem a termőföldes adásvételi eljárás a meghatározó, de a tulajdoni lap teljes tartalmát, az épület megnevezését, a terheket, a tulajdonostársi jogokat és a helyi önzonossági szabályokat ilyenkor is ellenőrizni kell.

## Helyi önzonosság és zártkert

A helyi önzonosság védelme 2025-től olyan **önkormányzati eszközrendszer**, amellyel a település a saját karakterét, közösségi rendjét és lakosságszámának alakulását szabályozhatja. Helyi rendelet alapján az önkormányzat **elővásárlási jogot, lakcímlétesítési feltételt vagy korlátozást**, illetve **betelepülési hozzájárulást** vezethet be. A helyi önzonossági szabály nem a zártkert művelési ágát vagy beépíthetőségét rendezi, hanem az ingatlanszerzéshez és a betelepüléshez kapcsolódó helyi feltételeket adhat. Ezért zártkerti adásvételnél a tulajdoni lap és a HÉSZ mellett az adott település helyi önzonossági rendeletét is érdemes ellenőrizni.

Zártkertenél ez azért lehet fontos, mert sok zártkerti ingatlant hétvégi házként, kiköltözési céllal, befektetésként vagy olcsóbb lakhatási lehetőségként vásárolnak. Az ilyen ingatlanok adásvétele és későbbi használata ezért érintett lehet, ha az adott település helyi önzonossági rendeletet alkotott.

Konkrét zártkerti ingatlannál ellenőrizni kell:

- van-e a településen helyi önzonossági rendelet;
- a rendelet érinti-e az adott ingatlant vagy településrészt;
- van-e helyi elővásárlási jog;
- köti-e feltételhez a lakcím létesítését;
- \$ ír-e elő betelepülési hozzájárulást;
- művelési ágban lévő zártkertenél hogyan kapcsolódik mindez a földforgalmi szabályokhoz.



A helyi önazonossági szabályozás 2025-2026-ban azért kapott kritikát, mert településenként eltérő, **sokszor erős betelepülési feltételeket** enged. Egyes önkormányzatok helyi önazonossági rendeletben **elővásárlási jogot**, lakcímlétesítési feltételt vagy **betelepülési hozzájárulást** írhatnak elő. A konkrét feltételek **településenként eltérők**, ezért mindig az adott önkormányzati rendeletet kell ellenőrizni.

## \$ Díjak és költségek

Zártkerti ügyeknél többféle költség merülhet fel. A 2025-2026-os szabályváltozás legnagyobb gyakorlati előnye, hogy az Inyvtv. 40/E. szerinti **zártkerti művelés alóli kivonás nem minősül termőföld más célú hasznosításának**, ezért a klasszikus **földvédelmi járulék nem terheli**. Ettől még földhivatali, földmérői, épületfeltüntetés, ügyvédi, illeték- vagy helyi adózási és **más költségek felmerülhetnek**.

Költség / tétel	Mikor merülhet fel?	Megjegyzés
<b>Földhivatali eljárás</b>	Bejegyzés, adatváltozás, kapcsolódó kérelem	Az aktuális díjkezelést az illetékes földhivatalnál célszerű ellenőrizni, mert az ügy típusa és a kapcsolódó kérelmek befolyásolhatják.
<b>Tulajdoni lap</b>	Vétel, ellenőrzés, hitel, jogi vizsgálat	Elektronikus hiteles tulajdoni lap díja <b>4.800 Ft</b> , papíralapú hiteles tulajdoni lap díja <b>10.000 Ft</b> ingatlanonként.
<b>Térképmásolat</b>	Épület, telekhatár, út, térképi állapot ellenőrzése	Hiteles térképmásolat díja <b>5.000 Ft</b> .
<b>Telekalakítás / megosztás</b>	Részleges kivonásnál	Földmérői munka, változási vázrajz, engedélyezés költsége lehet.
<b>Épületfeltüntetés</b>	Rendezetlen vagy térképen nem szereplő épületnél	Hatósági iratok és földmérői dokumentáció kellhet.
<b>Helyi adó</b>	Önkormányzattól függ	Telekadó vagy építményadó keletkezhet a helyi rendelet szerint.
<b>Vagyonszerzési illeték</b>	Adásvételnél	Általános ingatlanvásárlásnál főszabály szerint <b>4%</b> 1 milliárd Ft forgalmi értékig, afelett <b>2%</b> , ingatlanonként legfeljebb 200 millió Ft; termőföld és földműves vevő esetén külön <b>mentességi szabályok</b> lehetnek.
<b>Ügyvédi költség</b>	Adásvétel, kivonás előtti jogi vizsgálat	Zártkertnél különösen fontos a földforgalmi ellenőrzés.

A helyi adózásnál külön figyelmet érdemel, hogy a művelés alól kivetté váló zártkert adózási helyzete megváltozhat. Telekadó vagy építményadó kérdésében mindig az adott **önkormányzat helyi adórendelete** az irányadó. A kivonás tehát a földvédelmi járulék szempontjából kedvező lehet, de a teljes költségképhez a földhivatali, földmérői, épületfeltüntetés, ügyvédi, illeték- és helyi adózási tételeket együtt kell nézni.

## A zártkert múltja és története

A zártkert mai sajátosságai főként a **szocialista kori** földhasználati rendszerből erednek. A nagyüzemi mezőgazdaság mellett szükség volt olyan kisebb, személyes használatú parcellákra is, ahol magánszemélyek szőlőt, gyümölcsöst vagy konyhakertet művelhettek. Ezek a területek a belterületen kívül, elkülönített külterületi részeken alakultak ki.

Az **1967. évi IV. törvény** klasszikus meghatározása szerint a zártkert a község vagy város külterületének "**nagyüzemileg nem művelhető, elkülönített része**" volt. Rendelvénye az volt, hogy az állampolgárok **személyi földtulajdona** és **földhasználata** a belterületen kívül ott állandósuljon. Ez a gyakorlatban kisebb, személyes használatú parcellákat jelentett.

A zártkertekhez ezért kapcsolódott össze a köznyelvben a **szőlő**, a **gyümölcsös**, a **konyhakert**, a **hobbikert**, a **hétvégi telek**, a **présház**, a **városszéli kiskert**, valamint a részben **lakhatásra használt ingatlan** fogalma.

A rendszerváltás után sok zártkert valós használata megváltozott. A korábbi szőlőből, kertből vagy gyümölcsösből sok helyen pihenőtelek, üdülő, hétvégi házas terület vagy tartósabb használatú ingatlan lett. A tulajdoni lap azonban gyakran megőrizte a régi állapotot: papíron továbbra is **szőlő**, **kert**, **gyümölcsös** vagy más művelési ág szerepelt. Ez okozza ma a zártkertek egyik fő ingatlanpiaci nehézségét.



**1994** után a zártkert korábbi földjogi szerepe átalakult, de a fogalom ingatlan-nyilvántartási és köznyelvi jelzésként tovább élt. A **2025-2026-os szabályváltozás** azért fontos, mert önkormányzati rendelet alapján ismét egyszerűbb út nyílt a régi zártkerti művelési ágak rendezésére, vagyis a zártkert **művelés alól kivett területként** történő bejegyzésére.

## Gyakori kérdések

### A zártkert belterület?

Nem. A zártkert az ingatlan-nyilvántartási törvény szerint különleges külterületi egység.

### A zártkert sima külterület?

Nem pontosan. Külterületi jellegű, de jogilag különleges külterületi egység.

### A zártkert lehet termőföld?

Igen. Ha a tulajdoni lapon szőlő, kert, gyümölcsös, szántó, rét, legelő, nádas, erdő vagy fásított terület szerepel, akkor termőföldi és földforgalmi szabályok merülhetnek fel.

### Előfordulhat, hogy a zártkert nem termőföld?

Igen. Ha zártkerti művelés alól kivett területként szerepel, akkor a mezőgazdasági művelési ág megszűnt.

### Mi a különbség a sima "kivett" és a "zártkerti művelés alól kivett" között?

A sima kivett ingatlan általános megnevezés lehet belterületen vagy külterületen. A zártkerti művelés alól kivett terület zártkerti eredetű, különleges külterületi ingatlan, amelyet kivettek a mezőgazdasági művelési ág alól.

### **A zártkerti kivonás után építhetek rá házat?**

Nem automatikusan. A beépíthetőséget a TÉKA, a HÉSZ, az övezeti besorolás, a közművek, az útcsatlakozás és más feltételek határozzák meg.

### **A 10%-os beépíthetőség garantált?**

Nem. A 10%-os beépíthetőségi szabály országos keret, amelyet a helyi szabályozással és az épület rendeltetésére vonatkozó feltételekkel együtt kell vizsgálni.

### **A kivonás legalizálja a telken álló épületet?**

Nem. Az épület feltüntetéséhez és jogi rendezéséhez szükséges hatósági engedélyeket külön kell vizsgálni.

### **Kell kifüggesztés zártkert eladásakor?**

Ha a zártkert földnek minősül, például szőlő, kert, gyümölcsös, szántó vagy más földforgalmi művelési ág szerepel rajta, akkor kifüggesztés és elővásárlási jog merülhet fel. Ha művelés alól kivett, akkor általában nem.

### **Miért jó a zártkerti művelés alóli kivonás?**

Azért előnyös, mert sok esetben kevesebb földtörvény miatti kötelezettséget, egyszerűbb adásvételt és kedvezőbb eljárási-költségoldalt jelent. Ettől azonban az ingatlan még nem lesz automatikusan építési telek vagy lakóingatlan, mert az építhetőséget és a használatot továbbra is a HÉSZ, az övezet, az út, a közművek és az épület jogi státusza határozza meg.

### **Részben is kivonható a zártkert?**

Igen, de részlegesen kivonásnál az ingatlant meg kell osztani.

### **Jobb lesz az ingatlan értéke, ha kivett lesz?**

Sok esetben igen, mert a jogi helyzet tisztábbá válhat, az adásvétel egyszerűbb lehet, és szélesebb vevői kör jelenhet meg. Az értéket továbbra is az építhetőség, a közmű, az út, az épület státusza, a HÉSZ és a banki elfogadhatóság határozza meg.

### **A zártkert ugyanaz, mint a tanya?**

Nem. A zártkert különleges külterületi egység, amely lehet például szőlő, kert, gyümölcsös vagy zártkerti művelés alól kivett terület. A tanya külön földforgalmi fogalom: jellemzően művelés alól kivett, külterületi, legfeljebb 1 hektáros földrészlet, amelyhez lakó- és gazdasági épület, épületcsoport tartozhat, vagy amelyet az ingatlan-nyilvántartás tanyaként tartalmaz. A zártkert attól, hogy van rajta ház vagy gazdasági épület, nem válik automatikusan tanyává; ehhez a jogszabályi feltételeknek és a nyilvántartásnak is stimmelnie kell.

### **Hitelképes lesz a zártkert, ha kivett?**

Nem automatikusan. A bank a tulajdoni lapon szereplő megnevezést, az épület rendeltetését, jogszerűségét, lakhatóságát, közművesítettségét, megközelítését és értékbecslési helyzetét vizsgálja.

### **Lehet telekadó a kivonás után?**

Igen. A helyi adórendelet alapján telekadó vagy építményadó merülhet fel.

### **Mi a legnagyobb hiba zártkert vásárlásakor?**

A legnagyobb hiba, ha a vevő csak a hirdetés szövegére hagyatkozik, és nem ellenőrzi a tulajdoni lapot, térképmásolatot, HÉSZ-t, önkormányzati rendeletet, épület jogi státuszát, földforgalmi érintettséget és közműveket.

## **Jogszabályok**

Az alábbi jogszabályi részletek adják a zártkert 2026-os értelmezésének alapját.

### **1. 2021. évi C. törvény az ingatlan-nyilvántartásról**

*3. § (4): "A település földrészletei fekvésük szerint belterületi, külterületi és különleges külterületi egységet alkotnak. Különleges külterületi egység a zártkert."*

3. § (5): "Belterületi és külterületi ingatlanból zártkerti ingatlan nem hozható létre."

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."

72/E. § (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."



Ezek a mondatok rögzítik a zártkert különleges külterületi egység jellegét, az új zártkert létrehozásának tilalmát, valamint az önkormányzati rendelethez kötött művelés alóli kivonás alapját.

## 2. 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet

2. § (1) bekezdés 11. pont b) alpont: "A tulajdoni lap I. része [...] tartalmazza: [...] a zártkert megjelölés a termőföldről szóló törvény hatálybalépése előtt zártkertinek minősülő ingatlanok esetében;"

15. § (3a): "A művelés alól kivett terület megnevezése [...] zártkerti művelés alól kivett terület [...]."  
"[...] zártkerti művelés alól kivett terület, mellette feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellege."

17/A. § (2): "A zártkerti ingatlant alrészletekre történő bontás nélkül kell [...] nyilvántartásba venni."

17/B. § (2): "A megosztást a telekalakítási eljárásra vonatkozó szabályoknak megfelelően kell

elvégezni."

17/C. §: "Az [...] eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól."

Ez a rendelet szabályozza, hogyan jelenik meg a zártkerti kivonás az ingatlan-nyilvántartásban, mi lesz az új megnevezés, mit kell feltüntetni épület esetén, hogyan kell kezelni a részleges kivonást, és miért kell az épület jogi státuszát külön is vizsgálni.

### **3. 2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről**

1. § (7): "Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a zártkerti ingatlan - annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján - megfelel az e törvényben meghatározott termőföld fogalmának."

5. § (1): "A földhasználó [...] köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy [...] a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni."

5. § (5a): "A zártkerti ingatlannak minősülő termőföld tekintetében az (1)-(4) bekezdésben előírtak elmulasztása esetén az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzője jelzéssel élhet az ingatlanügyi hatóság felé. Az ingatlanügyi hatóság a jegyző jelzésére a hasznosítási kötelezettség elmulasztása miatt hivatalból eljárást indít és az eljárás eredményéről a jegyzőt tájékoztatja."

5. § (2): "Szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani."

9. § (1a): "Nem tekinthető más célú hasznosításnak zártkerti ingatlannak [...] művelés alóli kivonása."

Ezek a szabályok mutatják, hogy művelési ágban lévő zártkertenél hasznosítási kötelezettség lehet, miközben az új zártkerti kivonási eljárás külön kezelést kap a termőföldvédelmi szabályok között.

### **4. 2013. évi CCXII. törvény, Fétv.**

3. §: A Földforgalmi törvény földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni arra a földrészletre is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik, és a földrészlet - annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján - megfelel a Földforgalmi törvényben meghatározott föld, illetve tanya fogalmának."

Ez az egyik legfontosabb zártkerti adásvételi szabály: ha a zártkert a nyilvántartási adatai alapján földnek vagy tanyának minősül, a Földforgalmi törvény szabályait alkalmazni kell rá.

*44/A. § (1): "Ha a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény szerinti elővásárlási jogot olyan zártkerti ingatlanra kívánják gyakorolni, amely földnek minősül, az elővásárlási jognyilatkozatot benyújtó személynek az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozathoz mellékelnie kell a mezőgazdasági igazgatási szerv igazolását a tulajdonszerzési feltételek fennállásáról."*

*44/B. §: "a 44/A. § (1) bekezdése szerinti hatósági bizonyítvány kiállítása esetén, amennyiben az elővásárlásra jogosult érvényesen gyakorolta elővásárlási jogát, figyelmen kívül kell hagyni a Földforgalmi törvénynek a szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldéséről, az elővásárlási jogról, az elővásárlásra jogosultakról, az elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozatáról, az elővásárlásra jogosultak jegyzékről és az elővásárlásra jogosult mezőgazdasági igazgatási szerv által történő kijelölésről, a helyi földbizottság megkereséséről, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv döntéshozataláról szóló rendelkezéseit."*

Ez azt jelenti, hogy ha egy földnek minősülő zártkertnél valaki a helyi önazonossági szabályok alapján elővásárlási joggal lépne a vevő helyére, igazolnia kell, hogy a földszerzési feltételeknek is megfelel. A 44/B. § technikai könnyítést ad a további földforgalmi eljárásra, ha a hatósági bizonyítvány rendelkezésre áll és az elővásárlási jogot érvényesen gyakorolták.

## **5. TÉKA, 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról**

*34. § (11): "Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el."*

Ez az építésnél fontos országos szabály, amelyet a helyi építési szabályzattal és az övezeti előírásokkal együtt kell értelmezni.

## **6. Helyi önazonosság szabályai**

A helyi önazonossági szabályok alapján egyes települések rendeletben elővásárlási jogot, lakcímlétesítési feltételt vagy más helyi jogvédelmi eszközt alkalmazhatnak. Zártkerti adásvételnél ezért a helyi önkormányzati szabályozás ellenőrzése is indokolt.

## **Összefoglalás**

A **zártkert** olyan speciális ingatlan-nyilvántartási kategória, amelynek piaci értékét és jogi kezelését a tulajdoni lap adatai határozzák meg. A legfontosabb kérdés mindig az, hogy az ingatlan **művelési ágban lévő zártkert, zártkerti művelés alól kivett terület, épületes kivett zártkert, tanya, lakóház, üdülő, gazdasági épület** vagy más megnevezés szerint szerepel-e.

- A) **Művelési ágban lévő zártkertnél** földforgalmi szabályok, kifüggesztés, elővásárlási jog, hasznosítási kötelezettség és hosszabb adásvétel jöhet.
- B) **Zártkerti művelés alól kivett** területnél az adásvétel egyszerűbb lehet, de az építés, lakófunkció, hitelezhetőség és adózás továbbra is külön vizsgálandó.

A 2025-2026-os változás lényege, hogy önkormányzati rendelet alapján kérhető az egyszerűsített zártkerti kivonás, és ez a termőföldvédelmi szabályok szerint nem klasszikus termőföld más célú hasznosítás. Vásárlás, eladás vagy hirdetés előtt ezért mindig a dokumentumokból kell kiindulni: **tulajdoni lap, térképmásolat, HÉSZ, önkormányzati rendelet, épület státusza, közművek, megközelítés, földforgalmi érintettség és helyi adózás.**



## Zártkerti ingatlan keresése

Zártkerti, külterületi, telkes vagy épületes ingatlanoknál a pontos hirdetés különösen sokat számít a **holahaz.hu** oldalon is. A vevő számára már a hirdetésben érdemes egyértelművé tenni a művelési ágat, a kivett státuszt, az épület jogi megnevezését, a közműveket, a megközelítést, a beépíthetőséget és az esetleges földforgalmi érintettséget.

A **HolaHáz** ingatlanportálon eladó telkek, zártkerti ingatlanok, külterületi ingatlanok és épületes telkek hirdetésénél is érdemes ezeket az adatokat pontosan feltüntetni. Egy átlátható, jogilag rendezett hirdetés több bizalmat ad a vevőknek, gyorsíthatja az érdeklődést, és biztonságosabb adásvételt segíthet.