

Zártkerti ingatlanulajdonosok figyelem! Egyszerűbb lett a zártkerti ingatlanok adásvétele

A zártkerti ingatlanulajdonnal rendelkezők számára kedvező törvénymódosítás lépett hatályba a napokban. Eddig problémát okozott és sokszor megnehezítette eme ingatlanok adásvételét a kötelező kifüggesztés, az elővásárlási jogok kérdése és a hosszadalmas földhivatali eljárás.

A zártkerti ingatlanok manapság már gyakran nem töltik be eredeti szerepüket, hiszen sokszor nem hobbitelkekként működnek: sok esetben a tulajdonosok üdülő vagy állandó lakhatás céljára használják a rajtuk lévő felépítményeket.

Probléma volt eddig az is, hogy a tulajdonosok általában nem tettek eleget a termőföld védelméről szóló törvény alapján fennálló hasznosítási kötelezettségüknek, amely miatt bírságra kellett számítaniuk.

2015. május 2-án módosították az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt, eszerint **2016. december 31-éig kérhető** az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetése. Ebből kifolyólag megszűnhet a hasznosítási kötelezettség, valamint megnőhet a vásárlási kedv is az ilyen ingatlanok iránt, hiszen eddig visszaszorította a zártkertek eladhatóságát az is, hogy a bankok nem fogadták el azokat hitelfedezetként, vagy, hogy túl kellett terjeszkedni a beépíthetőségi korláton, ami túlzottan alacsonyan volt meghatározva.

Ehhez kapcsolódóan 2015. november 30-án lépett hatályba a földművelésügyi miniszter ama rendelete, amely az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtási rendeletének módosításával lehetővé teszi a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását és ezáltal kifüggesztés és jóváhagyás nélküli adásvételét.

Miután az új zártkerti szabályozással ezek az ingatlanok kikerültek a földtörvény hatálya alól, ezáltal a nem eredeti céljuknak megfelelően használt zártkerti ingatlanok a tényleges funkciójuknak (pl. lakóingatlan, üdülő) megfelelően vehetnek részt az ingatlanforgalomban. Ennek következtében a zártkerti ingatlanok adásvételének ügyintézési ideje jelentősen lerövidül, a zártkertek könnyebben megszerezhetővé és eladhatóvá válnak.

A zártkerti ingatlan egy meghatározott részére is kérhető a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetése. Ehhez feltételként csupán a zártkerti ingatlan megosztása szükséges.

Az új zártkerti szabályozással ezek az ingatlanok kikerültek a földtörvény hatálya alól, ezáltal a tényleges funkciójuknak megfelelően vehetnek részt az ingatlanforgalomban, könnyebben megszerezhetővé és eladhatóvá válnak.

Fontos tudni, hogy nem csak a felépítménnyel (pl. gazdasági épülettel) rendelkező zártkertet lehet átminősíteni, hanem a felépítmény nélkülit is. A különbség csak annyi, hogy a felépítménnyel rendelkező esetében a zártkerti művelés alól kivett terület mellett a fennálló épület fő rendeltetésének jellegét is feltüntetjük az ingatlan-nyilvántartásban.

A kérelmezés menete az alábbiak szerint alakul. A zártkerti ingatlan művelés alóli kivonására irányuló díjmentes eljárás a földhivatalnál indítható meg, a kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes járási hivatalnál kell benyújtani. Az ingyenesség alól kivételt jelent a soron kívüli eljárás kérelmezése, ebben az esetben ingatlanonként 10 000 forint díjat kell megfizetni.

A zártkerti ingatlan művelési ágának megváltozását a tulajdonos(társak) (vagy a meghatalmazott) kérelme alapján vezeti át az ingatlanügyi hatóság.

A kérelem az alábbi oldalakról tölthető le:

- [formanyomtatványok](#)
- <http://www.foldhivatal.hu>

A kérelemhez egyéb okirat vagy igazolás csatolása nem szükséges, kivéve:

- ha a tulajdonos helyett meghatalmazott jár el, ekkor kötelező a meghatalmazás benyújtása is;
- ha a zártkerti ingatlan közös tulajdonban van, csatolni kell a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatát is, amely nem minősül bejegyzés alapjául szolgáló okiratnak, így nem kell ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyző által készített okiratba foglalni.

Fontos hangsúlyozni, hogy a fentiek szerinti lehetőséggel csak **2016. december 31-éig** élhetnek a zártkerti ingatlanok tulajdonosai. Jogvesztő határidő lévén, akik nem minősítetik át határidőn belül ingatlanjukat, később ezt már nem tehetik meg, így számukra marad a kifüggesztéssel és elővásárlási joggyakorlással járó hosszadalmas jóváhagyási procedúra.

Azt azért jó tudni, hogy az átminősítésre szolgáló eljárás nem mentesíti a tulajdonost a zártkerti ingatlanon fennálló építmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól. (Forrás: www.jogaszvilag.hu)