

Zártkerti ingatlanok adásvétele

A zártkert fogalmát még a szocialista gazdálkodás idején iktatták törvénybe: az az elkülönített községi külterület minősült zártkertenek, amely nagyüzemileg nem művelhető, és az állampolgárok személyi földtulajdona és földhasználata céljára szolgál. Ezt az 1967-es törvényt 1987-ben hatályon kívül helyezték, azonban sok tulajdoni lapon még mindig „zártkerti” vagy „zártkert” megjelöléssel szerepelnek az ingatlanok.

A zártkert megőrizte őstermelő jellegű mezőgazdasági jellegét, elkülönülve a nagyobb mezőgazdasági birtokok gazdálkodásától. Ezek a területek a legújabb szabályozás során is megmaradtak a mezőgazdasági tevékenység „alapsejtfjeként” és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szigorú szabályozása alá tartoznak. Sok kapcsolódó fogalom (termőföld, külterület, zártkert, kert, művelés alatt álló belterület) zavarhatja meg a tisztánlátást, ezeket szeretnénk egyértelművé tenni.

Termőföldnek minősül az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló földet a rendszeres hasznosítási módra tekintettel, ezekben a művelési ágakban, illetve halastóként kell nyilvántartani, és alkalmazni kell rá a termőföld védelmére vonatkozó rendelkezéseket akkor is, ha belterületi földről van szó.

Sokan keverik a kertet a zártkerttel. A kert egy művelési ág megjelölése, amely a zöldségfélével, virág- vagy dísznövényvel (fa, cserje, pázsit) beültetett, valamint gyümölcsfával (gyümölcstermő bokorral), szőlővel, zöldségfélével, virág- vagy dísznövényvel vegyesen hasznosított területet jelent. Ezekon túlmenően

kert művelési ágban kell nyilvántartani még a komlóültetvényeket, a fólíásátrak, valamint a melegágyak és palántanevelő telepek területét, továbbá az erdészeti szaporítóanyag, karcacsnyfa, díszítógally, vadgyümölcs és vessző termelését szolgáló területet és a csemetekertet.

Sok zártkertet a tulajdonosok leginkább családi felhasználásra szánt gyümölcs-, zöldség- és dísznövénytermesztés céljára, néha háziállatok tenyésztésre (takarmánytermesztés), hobbikertészkedésre hasznosítottak. Gyakran építettek rájuk gazdasági épületeket, fólíásátraikat, szerszám- és ideiglenes terménytárolókat, de gyakori volt a hétvégi házak építése is.

A területek és épületek adásvételét megnehezíti, hogy a földforgalmi törvény hatálya alá tartoznak, ezért érdemes kérni az illetékes földhivatalnál a művelés alól kivett területként történő átvezetésüket. Erre 2015 óta van lehetőség, és 2017 december 31-ig díjmentesen végzik el a hivatalok.

Azáltal, hogy a kivett zártkert kikerült a földforgalmi törvény hatálya alól, a belterületi ingatlanokéval azonos módon lehetséges az adásvételük. Ügyvéd által készített adásvételi szerződéssel 22 munkanapon belül bejegyezhetővé válik a zártkerti ingatlan adásvétele.

