



AZ ÜGYVÉD VÁLASZOL

Dr. Juhász György

Milyen ingatlanoknak minősül a zártkert?

Tisztelt ügyvéd úr!

Van egy kis hétvégi házunk, és al szeretnénk volna adni. A vevővel meg is egyeztünk. A vételárat részben hitelből akarta kifizetni. Utánajárt, és azt mondták neki a bankokban, hogy nem tudnak rá hitelt adni, mert termőföldnek minősül. Mi több szántóföldet is eladtunk az elmúlt időszakban, így tudom, hogy ilyenkor ki kell függeszteni a szerződést. Valóban csak ilyen körülményesen tudjuk eladni a kertünket? A szomszédokkal beszélgettem az ügyről, és azt mondták, hogy amikor ők nemrégiben vásárolták a saját ingatlanjukat, akkor szó sem volt ilyenről, csak arról, hogy cég nem veheti meg a kertet. Most akkor termőföld-e a zártkert vagy sem? Ha találunk egy készpénzes vevőt, akkor egyszerűen eladhatjuk neki, vagy tényleg végig kell csinálni a kifüggesztést?

Tisztelt olvasó!

A zártkert egy speciális ingatlantípus, ami elméletileg már nem is létezik, bár a gyakorlatban igen sok van belőle. A termőföld fogalmát a termőföldről szóló 1994. LV. törvény 3. a) pontja adja meg. Eszerint termőföld az a földrésztlet, amelyet a település külterületén az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván. Ugyanezen törvény 89. §-a szerint ahol jogszabály zártkertre vonatkozó rendelkezést tartalmaz, ott a továbbiakban zártkerten a külterületi földet kell érteni. Ezek alapján a még mindig zártkertként nyilvánított ingatlanokat termőföldnek kell tekinteni, aminek tulajdonjogát a földtörvény 6. §-a értelmében belföldi jogi személy és jogi személyiség nélküli más szervezet – a Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével – nem szerezheti meg. További kivételt képeznek speciális esetben és feltételek mellett még az egyházak és a jelművelő-hitelintézetek is. Természetesen a kérdés még ezzel együtt sem fekete vagy fehér. Bár a legfelsőbb bíróság határozatainak hivatalos gyűjteményében megjelent döntés szerint zártkert tulajdonjogát gazdasági társaság nem szerezheti meg, ennek ellenére több esetben előfordult, hogy mégis bejegyezték a cégek tulajdonjogát.

→ POLLENJELENTÉS

Örömmel jelentem, hogy immár a huszadik idényt kezdem Szeged levegőjének pollenvizsgálatával és az arról szóló heti pollenjelentésekkel. Közép-Európában egyedülálló módon, nyolc éve az interneten is olvashatók a pollenjelentések: az általam szervezett Euroregionális Polleninformációs Szolgálat által nemcsak Szeged, de Temesvár, Szabadka, Újvidék, Belgrád, Eszék, Zágráb és Ljubljana aktuális pollenhelyzetéről is tájékozódhatnak az érdeklődők. Az idei pollenszezon a tavalyinál két héttel később, január utolsó hetében kezdődött. Változékony az idő, hol fagyosabb, hol enyhébb napok köszöntenek ránk, éled a természet. A város parkosított részein a díszfaként ültetett törökmogyorók és égerfák virágzani kezdő barkáira lelhetünk. Idén is először a mogyoró, majd az éger kezdett virágzni, de jelentősebb pollenszámot még nem produkáltak. A mogyoró két faja él környezetünkben. Az erdei mogyoró őshonos bokor, amelyet a kertekben sok helyen szívesen termesztnek. A másik faj, ennek virágporával inkább találkozhattunk, a törökmogyoró, kistermetű fa, a város utcáin, parkjaiban nagyon gyakori. A fát beborító 10-15 cm hosszú barkák tömegéről könnyen felismerhetjük. A mogyorópollen közepesen allergén, de ha a közelében sétálunk vagy dolgozunk, a hirtelen beszívott nagyobb mennyiségű virágpór kiválthat szénanáthás tüneteket az erre érzékeny embereknél. Az égerfa vizes területeken érzi jól magát, de elviseli a városi utcák klímáját is. Virágpóra erősen allergén. Szerencsére a mért napi pollenszáma ritkán éri el a köbméterenkénti 100 darabos allergiás határértéket. Már előbukkant a szilfa és a tiszafa egy-két virágporszeme is. Sohasem termelnek sok pollent, a szilfapollen közepesen, a tiszafapollen pedig egyáltalán nem allergén.

További információ: www.pollinfo.ini.hu

Dr. Juhász Miklós, aerobiológus, ny.egyetemi docens, Szeged

gát. Igaz – ismereteim szerint –, csak akkor, ha az ingatlanhoz nem tartozott aranykorona-érték, tehát az ténylegesen egyáltalán nem funkcionált mezőgazdasági földterületként.

A zártkert tehát kvázi termőföld. Termőföld vagy tanya eladása esetén általában elővásárlási jog illeti meg a haszonbérlet, feles bérlet és részesművelőt; jogi személy vagy jogi személyiség nélküli más szervezet haszonbérlet esetén annak helyben lakó természetes személy tagját, illetve helyben lakó részvényesét, a helyben lakó szomszédot, a helyben lakót, továbbá a magyar állampolgárt a Nemzeti Földalapról szóló törvényben foglaltak szerint. Ilyenkor kerül sor a levelében is említett „kifüggesztésre”. Ennek részletes szabályairól korábban már írtam. Ugyanakkor a fenti jogszabály 10. § (3) bekezdése kimondja, hogy ez az elővásárlási jog nem áll fenn olyan külterületi földrésztlet eladása esetén, amely a törvény hatálya lépéséig zártkerti minősül. Ezeket a rendelkezéseket összevetve megállapítható, hogy a zártkertet termőföldnek kell tekinteni, azonban rájuk nem vonatkoznak a termőföldre alkalmazandó elővásárlási jogról szóló szabályok.

Megjegyzem, hogy léteznek olyan pénzintézetek, amik zártkertekre is nyújtanak hitelt, legfeljebb alacsonyabb összegben és kedvezőtlenebb feltételek mellett, mint egy ugyanolyan értékű lakásra.

→ POSTABONTÁS

Elhunyt dr. Barna Sándor

Életének 66. esztendejében, 2008. február 10-én elhunyt dr. Barna Sándor nyugalmazott r. altábornagy, volt Csongrád megyei és budapesti rendőrfőkapitány.

Dr. Barna Sándor szakmai pályafutása meghatározó jelentőségű a rendőrség életében. Már 22 évesen örök hűséget fogadott a fegyveres testületnek. A jogtudományi egyetem elvégzése után pályakezdőként lett a Csongrád Megyei Rendőrfőkapitányság vizsgálója. Parancsnokai már ekkor felfigyeltek jó szervező- és irányítóképességére. Kiváló szakmai tevékenységének köszönhetően előbb a Szegedi Rendőrfőkapitányság bünyügyi osztályát vezette, majd 1979-ben a megyeszékhelyi város rendőrfőkapitányává nevezték ki.

1982-től a Csongrád Megyei Rendőrfőkapitányság közbiztonsági helyetteseként látta el feladatát. Munkája szakmai körökben is elismertséget váltott ki. Ennek eredményeként az alig egy év múlva megüresedő megyei főkapitányi beosztásra őt kérték fel. Hat évet töltött a Csongrád Megyei Rendőrfőkapitányság élén, majd 1989-ben mint a magyar rendőrség egyik legfelké-

szültebb vezetője, a főváros rendőrfőkapitánya lett.

A sokasodó feladatokat mindvégig nagy precizitással, rendszerben történő gondolkodással oldotta meg. A hivatása során jelentkező szakmai nehézségeket minden esetben áthidalta, nem ismert megoldhatatlan problémákat.

A szakmában szigorú, a végrehajtásban következetes, izig-vérig rendőr volt dr. Barna Sándor, akit méltán tekintettek pályatársai példaképüknek. Elméleti szaktudását és gyakorlati tapasztalatait eredményesen hasznosította. Munkáját a pontosság és a nagyfokú felelősségérzet jellemezte, mindvégig elkötelezett volt a szervezet iránt. Vezetőként folyamatosan nagy hangsúlyt fektetett az utánpótlás-nevelésre, a szakmai ismeretek továbbadására – munkatársai, utódai tanítómesterüknek tartották őt.

Nemcsak beosztottjaival, de önmagával szemben is magasak voltak az elvárásai, melynek eredményeképpen úgy Csongrád megyei, mint budapesti rendőrfőkapitányként elévülhetetlen érdemeket szerzett az irányítása alá tartozó szerve-

zet korrekt és kiegyensúlyozott működésében. Budapest rendszerváltás utáni első főkapitányként az emlékezetes „taxiblokád” során megnyilvánult határozott, egyúttal emberközelű hozzáállásával írta be magát a magyar rendőrség történetébe.

1991-ben nyugállományba vonult, és ezt követően sem szakadt el teljesen hivatásától. Több mint 10 évig a főpolgármester közbiztonsági és bűn megelőzési tanácsadója volt. 2005-ben a Fővárosi Közterület-felügyelet vezetője lett, igazgatóként a szervezet átalakítását, egy polgárbarát felügyelet létrehozását tekintette fő céljának.

Mind aktív, mind pedig nyugállományú rendőri vezetőként számos elismerésben részesült. Legutóbb 2007-ben Sólyom László köztársasági elnök rendőrfőkapitányává léptette elő.

Dr. Barna Sándor ny. r. altábornagyot a rendőrség saját halottjának tekinti. Emléke kitörölhetetlen marad nem csupán volt munkatársai, de az egész rendőrség számára is.

Csongrád Megyei Rendőrfőkapitányság

→ MEGJÖTTÜNK

SZEGED

BARTA JÓZSEF

Február 10., 8 óra 40 perc, 3510 g.
Sz.: Tornyai-Molnár Zita és Barta Antal (Szeged).

TEMKÓ KITTI

Február 10., 9 óra 20 perc, 2950 g.
Sz.: Tóth Mariann és Temkó Pál Zoltán (Algyő).

MÉSZÁROS HUNOR

Február 10., 11 óra 45 perc, 3520 g.
Sz.: Herbich Katalin és Mészáros Huba (Szeged).

KLEPÁCS

BENEDEK JÁNOS

Február 10., 16 óra 40 perc, 3070 g.
Sz.: Kocsis Zsuzsanna és Klepács László (Külterület).

PAPP ENDRE

Február 11., 3 óra 50 perc, 3310 g.
Sz.: Oltványi Tímea Katalin és Papp Attila (Domaszék).

SZARKA VIOLETTA

Február 12., 13 óra 12 perc, 2470 g.
Sz.: Villám Zsuzsanna és Szarka Tamás (Szeged).

HUSZÁR GÁBOR

Február 12., 13 óra 45 perc, 3860 g.
Sz.: Rapcsák Katalin és Huszár Gábor (Vásárhely).

MESKULA

RÉKA ESZTER

Február 12., 14 óra 56 perc, 3020 g.
Sz.: dr. Bernáth Krisztina és Meskula Gergely (Zombó).

VETTER ADRIÁN PÉTER

Február 12., 14 óra 46 perc, 2970 g.
Sz.: Nagy Mónika és Vetter Jens (Csengele).

VÁSÁRHELY

BALOG LILIÁNA DALMA

Február 9., 0 óra 48 perc, 3220 g.
Sz.: Neller Sarolta és Balog Ferenc (Vásárhely).

ÉGETŐ ZSOMBOR

Február 9., 14 óra, 4140 g. Sz.: Nagygyörgy Éva és Égető Gábor (Vásárhely).

BÁLINT STEFÁNIA KIRA

Február 10., 9 óra 55 perc, 2560 g.
Sz.: Kolozsvári Georgina és Bálint József (Mindszent).

MAKÓ

SZABÓ ZSOMBOR

Február 8., 22 óra 56 perc, 2550 g.
Sz.: Szabó Ildikó és Szabó Csaba (Földeák).

GULYÁS ÁKOS

Február 12., 16 óra 45 perc, 4150 g.
Sz.: Auffenberg Noémi és Gulyás Attila (Kiszombor).

BOROS BALÁZS ÁRPÁD

Február 11., 20 óra 35 perc, 3350 g.
Sz.: Astyelán Katalin és Boros Sándor (Makó).

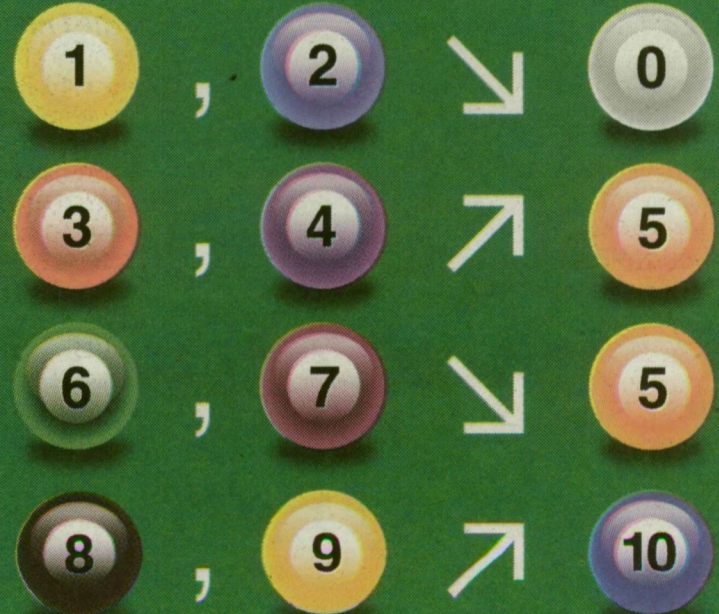
Gratulálunk!



A kerekítés szabályai

A Magyar Nemzeti Bank 2008. március 1-jétől bevonja az 1 és 2 forintos érmeiket. Márciustól készpénzes vásárláskor az egyes tételek árát nem, de a számla végösszegét kerekíteni kell.

Az egyre és kettőre végződő összegeket lefelé nullára, a háromra és négyre végződő összegeket felfelé ötre, míg a hatra és hétre végződő összegeket lefelé ötre kerekítik. A nyolcra és kilencre végződő összegeket felfelé tízre kerekítik.



Ésszerűség a mindennapokban

(06 40) 12 12 12

www.forint.hu