



NÓGRÁD VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

2025. ÉVI BESZÁMOLÓ JELENTÉSE A HATÓSÁGI ELLENŐRZÉSEK VÉGREHAJTÁSÁRÓL



NÓGRÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: NO/FHFO/VEZ/00028/2026.

A Földhivatali Főosztály beszámoló jelentése a 2025. évi hatósági ellenőrzések végrehajtásáról

1. Takarnet ellenőrzés

A Földhivatali Főosztály a jogszabályi környezet megváltozása valamint az E-Ing rendszer 2025. július 21-től történő alkalmazása során a földhivatal valamennyi osztályát érintően bekövetkezett túlmunka miatt a 2025. év IV. negyedévére betervezett - 1. és 2. pontban ismertetett - Takarnet ellenőrzést, továbbá a földátruházási biztonsági okmánnyal összefüggő kötelezettségek ellenőrzését kapacitáshiányában nem tudta végrehajtani.

2. A földátruházási biztonsági okmánnyal összefüggő kötelezettségek ellenőrzése

A Földhivatali Főosztály a jogszabályi környezet megváltozása valamint az E-Ing rendszer 2025. július 21-től történő alkalmazása során a földhivatal valamennyi osztályát érintően bekövetkezett túlmunka miatt a 2025. év IV. negyedévére betervezett - 1. és 2. pontban ismertetett - Takarnet ellenőrzést, továbbá a földátruházási biztonsági okmánnyal összefüggő kötelezettségek ellenőrzését kapacitáshiányában nem tudta végrehajtani.

3. Szakfelügyeleti ellenőrzés

A Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 2025. évi *Szakmai feladatterve* célvizsgálatként írta elő a jogszabályban meghatározott gazdálkodó szervezetek szakfelügyeleti ellenőrzését.

A vizsgálat a 2025. január 1. és 2025. október 31. között – a Kormányhivatal illetékességi területén – hatósági vizsgálatra benyújtott ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkák ellenőrzésére terjed ki. A földmérő vállalkozások közül a fenti időszakot érintően az **St-Szerpentin Bt.** földmérő vállalkozás került kiválasztásra, mivel ez a vállalkozás jelentősebb mennyiségben végzett ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkát a vármegye területén és az elmúlt években szakmai tevékenysége nem volt vizsgálva.

A Földhivatali Főosztály által lefolytatott vizsgálat kiterjedt:

- a földmérési és térképészeti tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság ellenőrzésére;
- a jogszabályok, szabványok, szakmai szabályzatok betartásának ellenőrzésére;
- a minőségi követelmények biztosításának, illetve a munkák minőségtanúsításának ellenőrzésére;

- a földmérési adatok és az állami földmérési térképi adatbázisokból, valamint az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisokból szolgáltatott adatok jogszerű felhasználására vonatkozó előírások betartásának ellenőrzésére;
- valamennyi vizsgált munka „történetének” ellenőrzésére az adatszolgáltatástól a záradékolásig;
- valamennyi munka részletes szakmai vizsgálatára.

A vizsgálatok részletes eredményei, észrevételei

St-Szerpentin Bt. földmérő vállalkozás címe: 3104 Salgótarján, Frigyes krt. 3.

A vállalkozás a vizsgált időszakban összesen 129 db ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkát végzett vármegyénk területén.

A benyújtott munkarészek földhivatali osztályok közötti megoszlása:

- Földhivatali Osztály 1. (Salgótarján) - 106 db,
- Földhivatali Osztály 2. (Balassagyarmat) – 3 db
- Földhivatali Osztály 3. (Pásztó) - 20 db
- Földhivatali Osztály 4. (Rétság) – 0 db

A műszaki dokumentációk munkafajták szerinti darabszáma:

- épületfeltüntetés, épületbontás: 66 db
- önálló ingatlant érintő változás: 4 db
- megosztás: 15 db
- telekegyesítés: 11 db
- kitűzés: 4 db
- művelési ág változás: 6 db
- szolgalmi jog: 5 db
- társasházi alaprajz készítés: 6 db
- telekhatárrendezés: 12 db

A földmérési szakfelügyelő a papír alapon beérkezett munkarészek ellenőrzését csak a balassagyarmati körzethez benyújtott munkáknál folytatta le, a salgótarjáni hivataltól bekért 10 darab véletlenszerűen kiválasztott dokumentáció digitális munkarészeit, a pásztói hivatal illetékességi területét érintő munkák digitális tárhelyéhez pedig hozzáférési lehetősége van, mivel eseti jelleggel végez hatósági vizsgálatot.

A vizsgálat keretében a műszaki munkarészeket tartalmi és formai szempontból is ellenőrizte, hogy azok megfelelnek-e az *ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól* szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendeletben (továbbiakban: Rendelet) foglalt szakmai követelményeknek. Ellenőrizte továbbá a kötelezően leadandó munkarészek meglétét, a készítő (minőséget tanúsító) jogosultságát.

Az adatszolgáltatással, valamint a hatósági vizsgálatokkal összefüggő befizetések a számlázási rendszer segítségével ellenőrizhetők. A szakfelügyelő vizsgálat alá vonta a vállalkozás által a földhivatalnak digitális formátumban benyújtott állományainak (*dat, ibn, pdf, doc, txt, xls, stb.*) meglétét és azok szakmai minőségét.

A vizsgálat részét képezte továbbá, hogy a *földmérési és térképészeti tevékenységről* szóló 2012. évi XLVI. törvény (továbbiakban: Fttv.) 31. § (4) bekezdésében előírt, ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkák munkarészeinek megőrzési kötelezettségének a földmérő eleget tesz-e. Az ellenőrzésre egy előzetesen egyeztetett időpontban 2025. 12. 16.-án került sor Salgótarjánban, a vállalkozás székhelyén.

Aczél Ákos, mint a földmérési munkarészek készítője és tanúsítója, a kiválasztott munkarészek dokumentációját papír formátumban nem tudta bemutatni arra való hivatkozással, hogy az iroda elsősorban a vállalkozás társ tulajdonosának a magánlakása. A földmérési munkarészek két munkaállomáson vannak digitális formában tárolva, az egyik számítógép szolgál „irattárként”, amely nem

csatlakozik az internetre, a másik számítógépen is minden mappa azonos tartalommal megtalálható, ez szolgál biztonsági mentésként. A mappák elnevezése a folytatólagosan adott munkaszámból és a település nevéből áll, és minden munkarész belekerül az adott mappába. Megállapítást nyert, hogy a záradékolat vázrajzok csak néhány esetben kerülnek vissza szkennelt formában a munkarészbe, ugyanis az a tapasztalat, hogy szükség esetén nem a vállalkozótól, hanem csak a földhivaltól kérnek az ügyfelek esetlegesen hiteles másolatot a vázrajzokról. Ez a körülmény vezetett arra döntésre, hogy a vállalkozó nem tárolja papír alapon az elkészült munkarészeket, csak digitálisan.

Általános észrevételek

A hatósági vizsgálatra benyújtott munkáknál a záradékolást végző munkatártnak minden esetben ellenőriznie kell az adatszolgáltatási- és a hatósági vizsgálati díjak megfelelőségét, valamint a díjak befizetését. Az ellenőrzés a díjak megállapítását, befizetését is érintette. Megállapításra került, hogy a számlázás vonatkozásában túl- vagy alulszámlázás nem fordult elő. A munkák mindegyikében a hatósági vizsgálat, illetve záradékolás 30 napon belül megtörtént.

Általánosságban elmondható, hogy az elkészített munkák szakmai színvonala jó, a munkarészek a vonatkozó jogszabályban előírtaknak megfelelően készültek. A dokumentációk külalakja valamennyi munka esetében jól áttekinthető, készítőjük és a minőséget tanúsítójuk minden esetben Aczél Ákos ingatlanrendező földmérő volt (földmérői igazolvány száma: 10990, IRM szám: 060/1990).

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési munkák „története” az ügyiratokban, valamint a számítógépes nyilvántartásokban (előzetes nyilvántartás, a vállalkozó által vizsgálatra benyújtott digitális formátumú állományok nyilvántartása) jól nyomon követhető. Az ellenőrzött munkáknál nem fordult elő, hogy a hatósági vizsgálat (záradékolás) a munkarészek leadásának napján történt volna.

Összegzés

A 8 db dokumentáció megvizsgálását követően általánosságban kijelenthető, hogy a műszaki dokumentációk mind tartalmi, mind formai szempontok alapján megfelelnek Fttv. és a Rendelet előírásainak. A benyújtott munkarészek a hatályos jogszabályokban foglaltak szerint készültek, jól áttekinthető módon, igényes kivitelben. A vizsgálat során durva hibák, szakmai hiányosságok nem kerültek feltárára. Valamennyi dokumentáció tartalmazza a kötelezően előírt munkarészeket a papíron benyújtandó, illetve a digitálisan csatolandó mellékleteket. A *Változási vázrajzokon* feltüntetett adatokban (vázrajz, területkimutatás) hibát, elírást, pontatlanságot nem tapasztaltam. A vázrajzokon az alkalmazott záradékok szövegezése - a vázrajz típusnak és a tartalomnak megfelelően - a jogszabályoknak megfelelő volt. A *GNSS technológia* alkalmazásánál a *Mérési jegyzőkönyvet, valamint a GNSS Szolgáltató Központ igazolását* a földmérő jól dokumentálta. A *Műszaki leírásokban* a munka rövid leírása általában lefedte a megbízó által kért feladat megfogalmazását, a földmérő a műszaki leírásban nem tért ki a természetbeni és a jogi állapot összhangjára, a területek hibahatáron való egyezőségére. A *Mérési vázlatokon* a fenti két állapot közötti különbségeket is jól áttekinthető módon ábrázolta. Az objektumkódok, pontkódok meghatározása megfelelő volt, a digitálisan benyújtott .dat állományok vizsgálatánál az alkalmazott szoftver hibaüzenetet nem jelzett. A véletlenszerűen ellenőrzött munkáknál az igazgatási és szolgáltatási díjak a díjszabályzat szerinti összegben befizetésre kerültek.

Összességében kijelenthető, hogy az St-Szerpentin Bt. képviseletében Aczél Ákos földmérő mérnök - a megvizsgált dokumentációk alapján - jó szakmai színvonalon végzi a földmérői tevékenységét. A vizsgálat során feltárt kisebb hiányosságok tartalmilag nem befolyásolják a műszaki munkarészek szakmai értékét, azonban javasolom a készítőnek, hogy az alábbi észrevételeimet a jövőben vegye figyelembe.

A munkarészek készítésével kapcsolatban az alábbiakra hívta fel a földmérési szakfelügyelő Aczél Ákos földmérő mérnök figyelmét:

- A *Műszaki leírásban* a helyszíni mérést követően a térképi állapot és a természetbeni állapot viszonyára vonatkozóan **minden esetben** tegyen megállapítást, vonjon le következtetést.
- Az Fttv. 31. § (4) pontja a munkarészek 10 évre vonatkozó megőrzési kötelezettségét írja elő. A törvény bár nem részletezi ennek a módját, tehát a digitális formában eltárolt munkarészek akár elfogadhatóak is lehetnek, de kérem, hogy az elkövetkező munkáknál a **lezáradékolt** munkarészek is kerüljenek elmentésre, mivel az általa elvégzett feladat csak ily módon igazolható.

4. A parlagfűvel fertőzött területek felkutatása

A parlagfű mentesítéssel összefüggő helyszíni ellenőrzések végrehajtására 2025.05.15-től 2025.10.15-ig terjedő időszakban került sor. A megye valamennyi településére kiterjedő helyszíni ellenőrzésekre a földhivatal útvonaltervet készített, melyet megküldött a NVKH Balassagyarmati Járási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Osztályának, a Nemzeti Agrárkamara vármegyei szervezetének és hirdetményi úton az Önkormányzatoknak. Az ellenőrzéseket a NVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályai végezték. A helyszíni ellenőrzéseken minden esetben részt vettek a növényvédelmi felügyelők is. A vármegye mezőgazdasági területe 123455 ha, melyből az ellenőrzött terület - az utóellenőrzésekkel együtt - 133.500 ha. Az ellenőrzésekre a gépkocsit minden esetben a földhivatal biztosította.

A helyszíni ellenőrzésekre a már korábban bevett gyakorlat szerint ismét egy menetben került sor, de előtte - a parlagfű virágzása előtti időszakban, május, június hónapban - a parlagfűvel fertőzött ingatlanok földhasználói előzetes felhívást kaptak. A tavalyi évhez hasonló mértékű volt a parlagfűvel fertőzött terület a vármegyében (84 db folt, 259 ha terület). A kultúrák között a leginkább fertőzött növénykultúra a napraforgó, olajtök és lucerna volt, melyek vetésterülete a tavalyi évhez képest kis mértékben növekedett. Az olajtök vetésterülete viszont csökkent a korábbi évekhez képest, így ebben a kultúrában kisebb volt a fertőzöttség.

A lakossági bejelentéseket általában egy héten belül kivizsgáltuk és az ellenőrzés eredményéről visszajelzést küldtünk a PBR (parlagfű bejelentő rendszer) rendszeren keresztül.

A vármegyében, ahogy az elmúlt években – így idén sem - távérzékelésen alapuló veszélyeztetettségi folt nem volt. Merevszárnyú repülőgépes parlagfű felderítésre nem került sor.

A helyszíni ellenőrzésre fordított napok száma 49 nap volt, melyeken 5 fő mezőgazdász vett részt. A helyszíni szemlék során a terepjáró gépkocsikat a földhivatal biztosította, melyek összesen 5353 km-t futottak.

A lakossági bejelentések száma 31 db volt, és ebből a 22 db bizonyult megalapozottnak. A parlagfű elleni közérdekű védekezés 2025. évi végrehajtása során felmerült földhivatali költség az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008.évi XLVI. tv. 50.§., valamint a parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásának, valamint az állami, illetve a közérdekű védekezés költségei megállapításának és igénylésének részletes szabályairól szóló 221/2008.(VII.30) Korm. rendelet 8.§ (1) bekezdése alapján összesen 1.247.309. forintot jelentett.

5. Hasznosítási, ideiglenes hasznosítási és mellékhasznosítási kötelezettség ellenőrzése

Nógrád vármegye erdő nélküli termőterülete 123455 ha. A tárgyi évben a vármegye mezőgazdasági területének 15%-án 18268 ha-on végezte el a Földhivatali Főosztály a helyszíni ellenőrzéseket, mely összesen 24 települést érintett. Az ellenőrzött területből 126 ha (94 db) volt a hasznosítatlan terület. Művelési ágváltozás 36 db ingatlant érintett, mely vármegyei szinten 61 ha-t jelentett. 2025. évben az ellenőrzött településeken engedély nélküli más célú hasznosítás feltárására két esetben (1 ha-t) került sor.

A helyszíni ellenőrzések során a parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásához kapott - GPS-el felszerelt - kézi PDA (GPS) számítógépet használtuk a hasznosítatlanul talált földrészek beazonosításához. A határszemlére három földhivatali osztály illetékességi területén került sor, melyet 5 mezőgazdász munkatárs végezett és járt be a rendelkezésre álló terepjáró gépkocsival. Az ellenőrzésekre - költségtakarékossági szempontból - a parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásával párhuzamosan került sor.

A szemle időpontjáról a társhatóságok (a Nemzeti Agrárkamara Területi Igazgatósága, a Nógrád Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztálya, területileg illetékes önkormányzatok) értesítést kaptak.

A földhivatalok mezőgazdászai a - fenti hivatkozási számú államtitkári leirat alapján – a 2025. évi „Határszemle Útmutató”- ban foglaltak szerint végezték el a helyszínelési feladatokat. (FTF/215/2025. számú határszemle útmutató). A helyszíni szemle során feljegyzés készült a hasznosítatlan területekről. Az ingatlanok, földhasználók, tulajdonosok beazonosítása után került sor a felszólítások kiadására. A földvédelmi bírság kiszabása az utóellenőrzések illetve a felróhatósági vizsgálatok után következett.

Az idei évben az eddig kiadott felszólítások hatására a földhasználók többnyire eleget tettek a hasznosítási kötelezettségüknek. A nagyszámú, hasznosítatlan területek miatt a felszólítások kiadása illetve a hasznosítatlan területek visszaellenőrzése még jelenleg is folyamatban van. Az eddig végrehajtott utóellenőrzések tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a tulajdonosok/földhasználók a hasznosítási kötelezettségük mellett - művelési ág eltérés esetén - a változásokat is bejelentették.

A legjellemzőbb művelési ág változás továbbra is a szántók elgyepesedése, illetve gyakori a legelők akáccal történő önerdősülése, valamint a nem termő gyümölcsösök és szőlők kivágása, majd legelőként, kerként vagy szántóként való továbbhasznosítása volt.

A mezőgazdasági dűlőutak állapota - néhány kivételtől eltekintve - elhanyagolt, kátyús, vízmósos, a helyszínelte településeken még terepjáró gépkocsival is nehezen megközelíthetők a belterülettől távol eső földrészek. Az önkormányzatok anyagi helyzete nem teszi lehetővé a földutak rendszeres karbantartását, többnyire közmunkaprogram keretében takarítják az árkokat illetve próbálják esetenként helyreállítani a záporok, zivatarok utáni legrosszabb részeket. A zártkerti utak állapota a legrosszabb, mert a vízelvezető árkok a rendszeres karbantartás hiánya miatt nem képesek elvezetni az utóbbi időben már-már rendszeressé váló özvízszerű esőket. A szinte csapadék nélküli nyári hónapok alatt azonban a vármegyére oly jellemző agyagbemosódásos barna erdőtalaj felső talajrétege betonkeménységűre állt össze.

A termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása miatt 1 esetben járt el a földhivatal, mely 0,0100 ha termőföldet érintett. Az igénybevevő kérte a más célú hasznosítás utólagos engedélyezését. Nógrád vármegyében - az ellenőrzött településeken - beruházási területként nyilvántartott ingatlan illetve beruházási célterületként nyilvántartott ingatlan nem volt. A művelés alól kivett területeken a mellék-, illetve az ideiglenes hasznosítási kötelezettség teljesítésének a tulajdonosok eleget tettek, a területeket

gyommentes állapotban tartották. Külterületen megfigyelhető, hogy csökkent a parlagon hagyott, műveletlen, gyomos, elhanyagolt területek nagysága.

A felszólítások hatására a feltárt hasznosítatlan területek az eredeti művelési ágnak megfelelő hasznosításra kerültek. Művelési ág változás észlelése esetén - a felszólított földhasználók illetve tulajdonosok - minden esetben eleget tettek a bejelentési kötelezettségüknek és kérték a földrészletek művelési ágának megváltoztatását. A jogkövető magatartáson túlmenően, a hasznosítási kötelezettség elvégzése, feltétele a területalapú támogatások igénybevételének is.

A határszemplével érintett településeken hiányzó mintatér nem volt, megszűnt mintatér 4 db melynek pótlása megtörtént. A határszemle ellenőrzésekkel érintett településeken újrahasznosítási eljárás lefolytatására nem került sor.

A termőföld engedély nélküli más célú hasznosítása miatt 2 esetben járt el a földhivatal mely összesen 1 ha termőföldet érintett. Patvarc községben út, míg Ludányhalászi községben állattartó épület létesült földhivatali engedély nélkül. Mindkét esetben bizonyított volt, hogy a beruházás több mint 15 éve létesült, így a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 16.§-ának (11d) bekezdése alapján csak földvédelmi járulék kiszabására kerülhetett sor.

Nógrád vármegyében - az ellenőrzött településeken - beruházási területként 1db nyilvántartott ingatlan található, mely gyommentes kaszált földrészlet. Beruházási célterületként nyilvántartott ingatlan nem volt a vármegyében az ellenőrzött településeken.

A művelés alól kivett területeken a mellék-, illetve az ideiglenes hasznosítási kötelezettség teljesítésének a tulajdonosok eleget tettek, a területeket gyommentes állapotban tartották. A felszólítások hatására, a feltárt hasznosítatlan területek az eredeti művelési ágnak megfelelő hasznosításra kerültek. A határszemle ellenőrzésekkel érintett településeken újrahasznosítási eljárás lefolytatására nem került sor

A határszemplével érintett településeken hiányzó mintatér 4 db volt, melynek pótlása minden esetben megtörtént. Megszűnt mintatér nem volt a vármegyében. Valamennyi mintatér-pótlás a Balassagyarmati járás területét érintette. Erdőben megszűnt és fásított területen kijelölt új mintatér kijelölésére, feltárására, leírására a kijelölt településeken nem került sor.

A zártkerti ingatlanokat érintő hasznosítási kötelezettség elmulasztása, illetve engedély nélküli más célú hasznosítás okán nem érkezett jegyzői jelzés. Az önkormányzatok az egyes településeket érintő önzonossági rendeletek megalkotásán dolgoznak, melyek a zártkertek tulajdon átruházását is érintik. A vármegyében jelenleg 26 db településen született önzonossági rendelet, de ez a szám folyamatosan növekszik. A tavalyi évben hasznosítási kötelezettség elmulasztása miatt kiadott nagy mennyiségű felszólítások hatására javult a zártkerti termőföldek hasznosítása, a legtöbb helyen továbbra is gyommentes állapot fenntartására törekednek a földhasználók és a tulajdonosok. A zártkertek mezőgazdasági célú hasznosítása egyre inkább háttérbe szorul, egyre inkább üdülési, hobbitelekként használják a tulajdonosok. Az ingatlan tulajdonosok jobb esetben hétvégén, illetve csak havonta, télen pedig egyáltalán nem látogatják a telküket. A korábbi (eredeti) zártkerti tulajdonosok már többnyire kiöregedtek vagy elhunytak és az új földhasználók jelenleg nem a mezőgazdasági művelésben látják ezen termőföldek hasznosítását

Az elmúlt két éven Balassagyarmat város esetében 9 eljárásban 26 földrészleten került sor más célú hasznosítás engedélyezésre. Ezeken a területeken elvégeztük az utóellenőrzést. A beruházás célja 4 esetben mezőgazdasági termeléshez szükséges gazdasági épület létesítése, 3 esetben üdülő épület és udvar, 2 eljárásra pedig a 2. sz. főút Rétságot érintően – 21. sz. főút közötti változó szakaszok 11,5 t-ra történő burkolat megerősítése és ezzel párhuzamos kerékpárút építése céljából - került sor a más célú hasznosítás engedélyezésre. A fenti eljárásokból 3 ingatlan esetében utólagos engedélyezéssel került a

más célú hasznosítás engedélyezésre. A 22. sz. főút felújítása még nem kezdődött el, a többi esetben a beruházások már megkezdődtek. A 22. számú főút felújítása és a kerékpárút létesítése is nemzetgazdasági célból kiemelt beruháznak minősülnek.

Ludányhalászi községben 4 eljárásban 4 ingatlanra vonatkozóan került sor más célú hasznosítás engedélyezésre. A fentiekből két esetben utólagos hozzájárulással került engedélyezésre, itt horgásztanya, mezőgazdasági és állattartó épület létesült engedély nélkül. További két ingatlanon történt más célú hasznosítás engedélyezése, egy esetben elektromos berendezés elhelyezésére, ami már meg is valósult, valamint vízelvezető árok céljára, aminek kialakítása még nem kezdődött meg.

Patvarc község esetében 4 eljárásban 12 ingatlanra vonatkozóan került más célú hasznosítás engedélyezésre, melyből 2 utólagos hozzájárulással. Itt MotoCross pálya és út került kialakításra engedély nélkül. Továbbá Patvarc község külterületét is érinti a 22. sz. főút felújítása, amely 9 db ingatlant fog majd közvetlenül érinteni. Valamint az Önkormányzat 1 ingatlanra nyújtott be más célú hasznosításra kérelmet, közterület céljára. A beruházás még itt sem kezdődött meg.

6. A termőföld mennyiségi védelme tekintetében a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése esetén az engedélyben foglaltak betartásának, továbbá a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítását követően az eredeti állapot helyreállításának, illetve a termőföld engedély nélküli más célú hasznosítását követően az utólagos hozzájárulás megadása esetén a fizetési kötelezettség teljesítésének az ellenőrzése

2025-ben a földhivataloknál 93 db esetben került sor a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésére. Ebből 79 db volt a végleges és utólagos más célú engedélyezés és 2 esetben rendelte el a földhivatal a termőföld eredeti állapotba történő helyreállítását. Termőföld más célú időleges hasznosításának engedélyezésére 12 esetben, 61 ha-t és 813,00 Aranykoronát érintően került sor.

A határozatok esetében a jogszabályi hivatkozások jók, a tartalmi és alaki szempontoknak megfelelnek. Hatáskör és illetékesség tekintetében nem tapasztalható szabálytalanság. A térítvények, az igazgatási szolgáltatási díjak igazolása minden esetben csatolva van az ügyirathoz. Az ügyiratokban szerepel a helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv illetve hivatalos feljegyzés - amennyiben indokolt - végzés az eljárás megindításáról illetve talajvédelmi terv és a szakhatósági állásfoglalás is megtalálható. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldek engedélyezésére - csak kivételesen indokolt esetben - helyhez kötött beruházás (pl: meglévő létesítmény bővítése, gazdasági épületek) illetve nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás esetén került sor.

Termőföld más célú végleges hasznosításának engedélyezése a vizsgált időszakban 79 db volt, 19 hektárt, 236 Aranykoronát érintett, melyre összesen 57.296.770-Ft összegű földvédelmi járulékot szabtak ki a földhivatalok. Főbb célok: 22-es út bővítése, gazdasági épület, belterületbe vonás, telephely, kerékpárutak létesítése, ipari park, napelempark és állattartó telep létesítése. Földvédelmi bírság kiszabására 10 esetben került sor, mely 2 ha-t és 52 Ak-t érintett. Ez összesen 1.699.930.-Ft összegű földvédelmi bírságot jelentett. Eljárási költség kiszabására 2 esetben került sor 0,08 ha-t, 0,13 Ak-t érintően, melynek költsége 20.842.-Ft. Termőföld időleges más célú hasznosításának engedélyezésére villamos, gáz és szennyvízvezetékek fektetése miatt került sor.

A termőföld más célú hasznosításának engedélyezése iránt benyújtott kérelmekben szereplő földrészleteken a földhivatalok minden esetben helyszíni szemlét tartottak, melyről jegyzőkönyv vagy hivatalos feljegyzés készült. Amennyiben a kérelmező nem jelezte, hogy a helyszíni szemlén nem kíván részt venni, akkor térítvényes levélben a szemléről az értesítése megtörtént. A földvédelmi igazgatási szolgáltatási díjak befizetése minden esetben megtörtént. A szakhatósági nyilatkozatokat, talajvédelmi

tervet megkérték a földhivatalok és az ügyiratban – amennyiben szükséges volt - szerepel a terület kimutatást és vázrajz is.

Az engedélyezési eljárás során a földhivatalok hivatalból bekérték az adott eljáráshoz szükséges talajvédelmi tervet és a szükséges szakhatósági állásfoglalásokat. A szakhatósági állásfoglalásokban szereplő és a helyszíni szemlén tett részletes megállapítások szerepelnek a határozatokban, azok megtalálhatók a vizsgált időszakban keletkezett ügyiratokban, és azok rendelkező és indokoló részei a határozatok szövegébe befoglalásra kerültek.

7. A földhasználat bejelentésére vonatkozó kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

A nyilvántartásba vételt a földhivatal a bejelentési adatlap záradékolt másolati példányának megküldésével közli a földhasználóval és az ingatlan használatba adójával. A földhivatal hivatalból szünteti meg a termőföld használatának nyilvántartását, ha az a földhasználati nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható. A megszűnt földhasználat nyilvántartásból való törléséről szóló határozatot a földhivatal közli a földhasználóval illetve az ingatlan használatba adójával.

A 2025-ben indult eljárások száma 2894 db, ebből a földhasználati bejelentések száma 1209 db. A vizsgált időszakban 316 db adatszolgáltatási kérelem érkezett a Földhivatali Osztályokhoz. A teljesített adatszolgáltatási kérelmek kb. 90%-a díjköteles.

8. A művelési ág változás bejelentésére vonatkozó kötelezettség teljesítésének ellenőrzése

2025-ben a benyújtott kérelmekkel kapcsolatos – az ügy megindításakor hatályos jogszabálynak megfelelő – igazgatási szolgáltatási díjak minden esetben megfizetésre kerültek. A bejelentett művelési ág változások száma jelentősen lecsökkent és a döntő többsége a nem termő gyümölcsösök felszámolására irányult.

Az átvezetéshez erdő esetében a Földhivatali Osztályok – belföldi jogsegély címén – az erdészeti hatóságtól bekérték a szükséges hatósági bizonyítványt. Szőlő és gyümölcsös telepítést és kivágást érintő ügyiratoknál – amennyiben a jegyző telepítési engedélyét az ügyfél nem csatolta be – akkor az átvezetés után részükre (tájékoztatásul) a határozat egy példánya megküldésre került. Amennyiben szükséges (egy ingatlanon illetve alrészleten belül több művelési ág kialakítása esetén) a kérelemhez változási vázrajz becsatolása vagy bekérése is megtörtént az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez. A földminősítési eljárásban a Földhivatali Osztályok minden esetben helyszíni szemle alapján döntöttek, melyről pontos és részletes jegyzőkönyv készült és ez az iratban megtalálható. A szemléről az ügyfél – részvétel lemondását kivéve – írásban, személyesen vagy telefonon értesült.

2025-ben a vármegyében működő földhivatali osztályoknál összesen 113 db kérelemre induló művelési ág változási illetve 10 db hivatalból indult földminősítési eljárás volt. A 2025-ben a földminősítési eljárással érintett termőföld 28 ha.

9. A Földforgalmi törvényben meghatározott szerzési feltételek, illetve korlátozások, és tilalmak betartásának ellenőrzése

Az ellenőrzések során a 2025. január 1. időpontot követően jóváhagyott tulajdonszerzésekkel kapcsolatos ellenőrzésre került sor, melynek során a jóváhagyott tulajdonszerzésekhez kapcsolódó helyrajzi számok FÖNYIR-ben (földhasználati nyilvántartó programban) történő ellenőrzését végeztük el. A vizsgálat megállapításai:

Nem fordult elő olyan eset, hogy a vevő illetve a földhasználati jogosultságot szerző személy harmadik személy használatába adta volna az adásvétel illetve a használati szerződés tárgyát képező ingatlant, kivéve, hogy a föld használata közeli hozzátartozó javára került átengedésre, amely viszont nem minősül a használat átengedésének (Földforgalmi tv. 13. § (2) bekezdés a) pont aa) alpont, 42. § (2) bekezdés)

A földhasználati nyilvántartásba történő bejegyzéskor a földhivatali osztályok által ellenőrzésre került a haszonbérbe adó tulajdonszerzésének időpontja, annak megállapítása végett, hogy a bérbeadás a Földforgalmi tv. 13. § (1) pontjában megített nyilatkozat megsértésével valósult-e meg, és így az a Fétv. 11/A. § alapján az nem semmis-e.

A 2024. évhez hasonlóan néhány esetben előfordult, hogy a tulajdonközösségbe kerülő vevő határidőn belül nem jelentette be az adásvétel bejegyzése után a saját tulajdon jogcímén történő földhasználatát, illetve nem csatolta be a használati rendről szóló megállapodást valamint a térképvázlatot.

A vizsgált földrészeknél általánosságban megállapítható, hogy a jóváhagyott és az ingatlan-nyilvántartásban átvezetett szerződések tekintetében a vevő földhasználati nyilvántartásba történő földhasználati bejegyzése mind hivatalból (kivéve, ha nem az eladó volt a bejegyzett földhasználó), mind bejelentés alapján megtörtént, valamint a tulajdon-szerzések jelentős részénél a korábban fennálló - adásvétel előtti - földhasználatban megjelölt határidő még nem telt le, így a korábbi haszonbérlőnek továbbra is fennáll a jogszerű földhasználata.

Az ökológiai gazdálkodás céljára megszerzett földek esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a Földforgalmi tv. alapján vizsgálta a Fétv. 18/A § (4) bekezdése és az 55/A. § (3) bekezdése szerinti igazolás meglétét, mind a vevő/haszonbérelő, mind az elővásárlóként/előhaszonbérelőként jognyilatkozatot tevő vonatkozásában. A 2025-ben jóváhagyott szerződések esetében a tulajdont megszerző felek becsatolták az ökológiai termelésről és az ökológiai termékek jelöléséről szóló Biokontroll Hungária Nonprofit Kft. vagy Bio Garancia Magyarország Kft. által kiállított minősítő tanúsítványt.

Vizsgálatra került továbbá, hogy a földön fennálló földhasználati viszonyok nem haladhatják meg a 3 évet. A szerződéseknek és elfogadó jognyilatkozatoknak kötelező tartalmi eleme az ökológiai gazdálkodás megkezdéséről és folytatásáról szóló kötelezettség-vállalás megtétele, a jogutódra is kiterjedően. A hatósághoz benyújtott okiratok megfeleltek a fenti követelményeknek.

10. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos eljárás ellenőrzése

➤ Földhivatali Osztály 1. Salgótarján

2025. évben osztályunkra 25 db folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelmet nyújtottak be. A kérelmek benyújtására többnyire személyesen került sor, ennek során *a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak*

ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény (továbbiakban: Foktftv.) 4. § (3) bekezdésében meghatározott szempontok illetve feltételek minden esetben ellenőrzésre kerültek.

Ellenőrzésre került továbbá, hogy a kérelemmel érintett földrészlet tekintetében az ingatlanügyi hatóság vizsgálati záradékolási eljárása van-e folyamatban, valamint az ingatlan tulajdonosai között van-e beazonosíthatatlan személy; vagy nem beazonosítható személy (Foktftv. 4. § (3d) bek.)

2025. évben összesen 24 esetben történt a folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzése, 1 ügyben került sor a benyújtott kérelem visszautasítására, mivel megelőző széljegy volt az érintett ingatlanon. A beérkezett ügyekben 6 ingatlant érintően került sor ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, elutasításról nem született döntés és a kérelmeiket sem vonták vissza az ügyfeleink. A 2025 évben benyújtott tény feljegyzések közül 8 ügyben még nem járt le a 120 napos határidő, de még nincs benyújtva a megosztás, és jelenleg 1 eljárás van folyamatban.

A Foktftv. 16. § (1) bekezdés szerinti egyetlen tulajdonostárs által történő tulajdonszerzésre vonatkozóan 4 db kérelem benyújtására került sor, valamennyi ügy ingatlan-nyilvántartási átvezetése sikeresen lezárult, hiánypótlásra, eljárás megszüntetésre nem került sor.

➤ **Földhivatali Osztály 2. Balassagyarmat**

A Balassagyarmati Osztály 2025. évben 15 esetben jegyezte fel a Foktftv. alapján a folyamatban lévő megosztás tényét a tulajdoni lapra. Ezzel egyidejűleg a megosztáshoz szükséges technikai azonosítót a kérelmező tulajdonostárs rendelkezésére bocsátotta azzal a felhívással, hogy 120 napon belül a szükséges műszaki dokumentációt, illetve a megosztás alapját képező okiratot nyújtsa be az ingatlanügyi hatósághoz. A kérelmek közül 1 esetben hoztunk visszautasító döntést, mivel nem felelt meg jogszabályi feltételeknek.

A Földhivatali Főosztály 2. a kérelemmel érintett földrészlet nyilvántartási és térképi adatainak összhangját minden eljárás során megvizsgálta és ezzel kapcsolatban intézkedést nem kellett foganatosítania. Jelenleg 2 ügyben a 120 napos határidő még nem telt le, az eljárások jelenleg is folyamatban vannak.

A Foktftv. 16. § (1) bekezdés szerinti egyetlen tulajdonostárs által történő tulajdonszerzésre (bekebelezésre) vonatkozóan 8 db kérelmet terjesztettek elő a hatóságnál. 2 ügy esetében a kérelem elutasításra került, tekintettel arra, hogy az okirat tartalmát kellett volna módosítani; eljárás megszüntetésére nem került sor. Mindkét ügy tekintetében a kérelmet ismételten benyújtották, és az ingatlan-nyilvántartási átvezetések megtörténtek. Jelenleg 2 eljárásban érdemi döntés még nem született, 8 eljárásban a kérelem alapján átvezetésre került a bekebelezéssel történő tulajdonszerzés.

➤ **Földhivatali Osztály 3. Pásztó**

A Földhivatali Osztály 3. 2025. évben 3 esetben jegyezte fel a Foktftv. alapján a folyamatban lévő megosztás tényét a tulajdoni lapra. Ezzel egyidejűleg a megosztáshoz szükséges technikai azonosítót a kérelmező tulajdonostárs rendelkezésére bocsátotta azzal a felhívással, hogy 120 napon belül a szükséges műszaki dokumentációt, illetve a megosztás alapját képező okiratot nyújtsa be az ingatlanügyi hatósághoz.

Mindhárom kérelem megfelelt a jogszabályban foglaltaknak, így visszautasításra nem került sor.

A Földhivatali Főosztály 3. a kérelemmel érintett földrészlet nyilvántartási és térképi adatainak összhangját minden eljárás során megvizsgálta és ezzel kapcsolatban intézkedést nem kellett foganatosítania.

A törvényben biztosított 120 napos határidő jelenleg még nem telt le, ezért érvényteleníteni eddig még nem kellett és egyetlen kérelmet sem vontak vissza.

A Foktftv. 16. § (1) bekezdés szerinti egyetlen tulajdonostárs által történő tulajdonszerzésre (bekebelezésre) vonatkozóan 1 db kérelmet terjesztettek elő a hatóságnál, mely ügyben az ingatlan-nyilvántartási átvezetés is időközben lezajlott.

Eljárás megszüntetésre nem került sor, csak egy esetben született hiánypótlási felhívás.

➤ **Földhivatali Osztály 4. Rétság**

2025. évben osztályunkra 6 db folyamatban lévő megosztás tényének feljegyzésére irányuló kérelmet nyújtottak be, valamennyi eljárásban a ténybejegyzés megtörtént, visszautasítási döntés nem keletkezett. A beérkezett ügyekben 5 ingatlant érintően került sor ingatlan-nyilvántartási átvezetésre, elutasításról 1 eljárásban született döntés, kérelmeiket nem vonták vissza az ügyfeleink.

A Foktftv. 16. § (1) bekezdés szerinti beadvány 1 darab érkezett, az eljárás során hiánypótlási felhívásra került sor díjfizetés miatt, melyet a jogi képviselő teljesített, és a kérelmezett tulajdonjog bejegyzés megtörtént.

11. A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény III. fejezete szerinti eljárások vizsgálata, a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezése kapcsán.

➤ **Földhivatali Osztály 1. Salgótarján**

A földnek minősülő ingatlanok vonatkozásában 2025. évben 35 hiányzó adatokkal nyilvántartott természetes személy személyazonosító adatainak beazonosítására irányuló eljárás került megindításra. A személyiadat - és lakcímnnyilvántartásban, valamint az okirattárban fellelhető okiratokból - tulajdoni lap másolatok, tulajdoni lap tervezetek, szerződések, névmutatók - 35 fő esetében sor került az adatok pótlására illetve javítására. A vizsgált tulajdonosok közül egy esetben sem kellett megállapítani „nem beazonosítható státusz”.

A beszámolóval érintett időszakban a Foktftv. 21. § (4) bekezdés szerinti rendezetlenség tényének feljegyzésére nem került sor. A Magyar Állam tulajdonjogának a Foktftv. 25. § alapján történő bejegyzése az érintett időszakban nem történt. Azon tulajdonosok esetében ahol a születéstől számított 120 év már eltelt a Foktftv. 22. § szerinti új eljárás megindítására nem volt szükség.

A második féléves adatszolgáltatáshoz szükséges kiinduló adatokat a TAKAROS rendszer utolsó aktuális állapotát tekintve tudtuk leválogatni, ezért jelenlegi nyilvántartásunk a hiányzó adatokkal rendelkezők vonatkozásában a 2025. július 21-ei állapotot tartalmazza.

➤ **Földhivatali Osztály 2. Balassagyarmat**

2025. évben mindösszesen 4941 hiányos adatú személy szerepelt a TAKAROS rendszerből lekért listán, ez a szám 2025.12.31. napjára 2437 db-ra csökkent.

Tárgyévben mindösszesen 39 személy adatai kerültek kijavításra, illetve helyesbítésre. Ennek során az ingatlanügyi hatóság összevetette a tulajdoni lapon szereplő adatokat a papíralapú okirattárban fellelhető okiratok adataival, valamint a személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban fellelhető adatokkal.

2 esetben az adategyeztetésre irányuló eljárások nem vezettek eredményre, így az ingatlanügyi hatóság hirdetményt tett közzé a tulajdonosok beazonosítása végett. A tulajdoni helyzet rendezetlensége tényét a hirdetmények kifüggesztését követően 16 esetben jegyezte fel a Földhivatali Osztály 2. a Magyar Állam tulajdonjogát

A Földhivatali Osztály 2. az ingatlan-nyilvántartás adataiból azokat az ingatlanokat is feltárta, amelyek tekintetében a tulajdonos születési évétől számított 120 év már eltelt. Ezek közül 2 esetben került sor hirdetmény kifüggesztésére.

Hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából nem küldött megkeresést az ingatlanügyi hatóság a területileg illetékes jegyzők felé.

➤ **Földhivatali Osztály 3. Pásztó**

A Földhivatali Osztály 3. a jogszabályban foglaltak szerint hivatalból áttekintette az ingatlan-nyilvántartásba földnek minősülő ingatlanok vonatkozásában tulajdonosként bejegyzett személy természetes személyazonosító adatait, illetve személyi azonosító jelét a beazonosítatlan tulajdoni állapotú ingatlanok jogi helyzetének rendezése céljából. 2024. évben mindösszesen 5372 hiányos adatú személy szerepelt a TAKAROS rendszerből lekért listán, ez a szám 2025. január 2. napjára 2638 db-ra csökkent.

Tárgyévben - július 21. napig - mindösszesen 60 személy adatai kerültek kijavításra, illetve helyesbítésre. Ennek során az ingatlanügyi hatóság összevetette a tulajdoni lapon szereplő adatokat a papíralapú okirattárban fellelhető okiratok adataival, valamint a személyiadat- és lakcímnyilvántartásban fellelhető adatokkal.

1 esetben az adategyeztetésre irányuló eljárások nem vezettek eredményre, így az ingatlanügyi hatóság hirdetményt tett közzé a tulajdonosok beazonosítása végett.

A tulajdoni helyzet rendezetlensége tényét a hirdetmények kifüggesztését követően (előző évről áthúzódó ügyekben is) 5 esetben jegyezte fel a Földhivatali Osztály 3. A Magyar Állam tulajdonjogát 2025. évben 8 ügyben jegyezte be.

A Földhivatali Osztály 3. az ingatlan-nyilvántartás adataiból azokat az ingatlanokat is feltárta, amelyek tekintetében a tulajdonos születési évétől számított 120 év már eltelt. Ezek közül 1 esetben került sor hirdetmény kifüggesztésére.

Hagyatéki eljárás vagy a póthagyatéki eljárás megindítása céljából 2 megkeresést küldött az ingatlanügyi hatóság a területileg illetékes jegyzők felé.

Az előző évről áthúzódó hirdetmények eredményeként 1 ügyben jegyezte be a Magyar Állam tulajdonjogát a Földhivatali Osztály 3. azon ingatlanokra, ahol a tulajdonos születési évétől számított 120 év már eltelt és a személy nem beazonosítható.

➤ **Földhivatali Osztály 4. Rétság**

Osztályunk a jogszabályban foglaltak szerint hivatalból áttekintette az ingatlan-nyilvántartásba földnek minősülő ingatlanok vonatkozásában tulajdonosként bejegyzett személy természetes személyazonosító adatait, illetve személyi azonosító jelét a beazonosítatlan tulajdoni állapotú ingatlanok jogi helyzetének rendezése céljából. 2024. évben mindösszesen 2869 hiányos adatú személy szerepelt a TAKAROS rendszerből lekért listán, ez 2025. január 2-i állapot szerint 2435 db-ra csökkent.

2025. évben 636 személy adataiban történt javítás. Osztályunk összehasonlította a tulajdoni lapon szereplő adatokat a személyi adat - és lakcímnnyilvántartásban fellelhető adatokkal, és ezek alapján elvégezte a szükséges adathelyesbítéseket. A leválogatás alapján azon személyek esetében, akiknél a születési évétől számított 120 év eltelt, 42 esetben póthagyatéki eljárás megindítását kezdeményezte hatóságunk az illetékességgel rendelkező jegyzőnél.

12 természetes személy vonatkozásában az adategyeztetésre irányuló eljárás nem volt célravezető, így a Földhivatali Osztály 4. hirdetményt tett közzé a tulajdonosok beazonosítása végett.

A tulajdoni helyzet rendezetlensége tényét a hirdetmények kifüggesztését követően 12 esetben jegyezte be az ingatlanügyi hatóság, majd ezt követően a Magyar Állam tulajdonjogának bejegyzése valósult meg.

Kelt: Salgótarján, 2026. 01. 26.

Készítette:

Juhászné Tóth Éva
főosztályvezető

Jóváhagyta:

Dr. Szabó Sándor
főispán