

A ZÁRTKERTEK KIALAKULÁSA, A TÉRBELI TERJEDÉSÜKET EREDMÉNYEZŐ LEGFONTOSABB JOGSZABÁLYOK ÉS AZOK HATÁSAI MAGYARORSZÁGON 1959-1994 KÖZÖTT

THE ESTABLISHMENT OF CLOSED GARDENS, THE MOST IMPORTANT LEGISLATION RESULTING IN THEIR SPATIAL SPREAD AND THEIR EFFECTS IN HUNGARY BETWEEN 1959-1994

Dr. Csordás László CSc ^{1*}

¹Nemzetközi Gazdaságtan Tanszék, Gazdaságtudományi Kar, Neumann János Egyetem, Kecskemét, Magyarország

<https://doi.org/10.47833/2021.3.ECO.001>

Kulcsszavak:

zártkert
szabadidő-lakás
jogszabályok (törvények,
rendeletek),
szocializmus
rendszer váltás

Keywords:

enclosed garden
leisure apartment
legislation (laws, regulations),
socialism
regime change

Cikktörténet:

Beérkezett 2021. október 15
Átdolgozva 2021. november 21
Elfogadva 2021. november 28

Összefoglalás

A kutatás célja, hogy bemutassa a zártkerteket, amelyek kialakítása az 1960-as évek elejétől mintegy 30 éven át e sajátos területek jelentős bővüléséhez vezetett.

Eredmények: A zártkert fogalma után a zártkertek előzményeit tekinti át a tanulmány, majd a zártkertrendezés okait veszi sorra és részletesen bemutatja a legfontosabb jogszabályokat (törvényeket, rendeleteket), amelyek e területek bővítéséhez vezettek, végezetül a területhasználatra gyakorolt hatásukat vázolja. A kialakított új területek a nagyüzemi művelésre nem, de háztáji és kiegészítő gazdaság céljára alkalmas helyeken jöttek létre. A nagyvárosok környékén, valamint a vonzó tájképi adottságú helyeken igen sok hétvégi házat alakítottak bennük, amit üdülésre, sőt egyes helyeken állandó lakás céljára is használtak/használnak.

Abstract

The aim of the research is to present the enclosed gardens, the design of which led to a significant expansion of these specific areas for about 30 years from the early 1960s.

Results: After the concept of enclosed garden, the study reviews the antecedents of enclosed gardens, then lists the reasons for enclosed gardens and presents in detail the most important legislation (laws, decrees) that led to the expansion of these areas, and finally outlines their impact on land use. The new areas created were not created for large-scale cultivation, but for places suitable for backyard and auxiliary farms. In the vicinity of big cities, as well as in places with attractive landscapes, a lot of weekend houses were built in

* Kapcsolattartó szerző: csordasl@gmail.com

them, which were / are used for holidays and even for permanent housing in some place.

1. Bevezetés, a témaválasztás oka, célkitűzések

A kertségekkel kapcsolatos kiváló tanulmányában a zártkertek előzményeinek, kialakulásának okai után kutatva BELUSZKY Pál már közel 40 éve megállapította, hogy "...Majd mindegyik nagyobb lélekszámú alföldi településünk közelében fellelhetők ma is azok a kertek, kertségek, amelyek sajátos települési elemet képeznek." Később így folytatta: "...Az évtizedek-évszázadok óta beépült kertségek a belterület szerves részeivé váltak; az újabban benépesülő kertségek a lakóövezetté válás különböző fokozatait képviselik. Újabb fejlődés eredményeként a kertségek egy része a települések rekreációs övezetének részévé válik." ([1] pp. 325-326). Üdülőtérületi kutatásaim során így találkoztam a zártkertekkel és az ott felépített hétvégi házakkal, a rekreációs szuburbanizációval ([10], [5], [6], [7]).

Feltehető a kérdés: miért foglalkozom a "második lakások", illetve a szabadidő-lakások kutatása keretében a zártkertekkel akkor, amikor azokat sokan termelésre és nem szabadidős célokra használják? Azért teszem ezt, mert:

- az ország területének több mint 2 %-át alkotják;
- a volt szocialista országokban – így Magyarországon is – időben megkésetten és a sajátos viszonyok miatt másképpen zajlott le a szabadidős célokra is használt zártkertek kialakulása, fejlődése;
- a zártkertekben – Lengyelországhoz és a volt NDK-hoz hasonlóan – nagyon sok hétvégi ház épült fel;
- az elmúlt évtizedekben kialakult üdülő- és zártkerti területeken igen sok probléma (elsősorban ellátási, környezeti, területrendezési) jelentkezett;
- az elmúlt évek/évtizedek megfigyelései azt mutatják, hogy éppen a korábbi zártkertnek nevezett területrészekben folytatódott tovább a hétvégi házak építése;
- felemás helyzet alakult ki a rendszerváltást megelőző közel két évtizedben a külterületi és – az ugyancsak a külterületen lévő – zártkerti ingatlanok területhasználatára között;
- a törvényi szabályozás megengedte a különböző zártkerti formák egymás melletti, egymással keveredő szövevényes kialakítását (termelő, termelő-pihenő, belterületbe vonható), amely az önkormányzatok, de a tervezők számára is áttekinthetetlen, konfliktusforrást jelentő területek létrejöttéhez vezetett ([5], [12], [13]);
- néhány városkörnyéken, elsősorban a főváros és a nagyobb városok szuburbán területein a zártkerti épületek annyira kiépültek, hogy téli tartózkodásra is alkalmassá váltak, és tulajdonosaik azt várták/várják, hogy a helyi önkormányzat(ok) nyilvánítsák ezen területeket egyéb belterületté, vagy a belterülettel azonos helyzetű területté ([10], [11], [12]);
- bár az ingatlan-nyilvántartásban a földek fekvése szerinti elnevezés megszűnt, de a korábban kialakított zártkerti területek megmaradtak, s a jövő településtervezőinek még igen sok gondot okozhatnak; amit az ezredforduló óta eltelt időszak, különösen az elmúlt évtized zártkerti földekkel kapcsolatos szabályozási feladatai ékesen bizonyítanak.

A kutatás célja, hogy

- bemutassa a zártkert fogalmát, a zártkertrendezés előzményeit, okait,
- áttekintse a zártkertek jelentősebb területi bővülését eredményező legfontosabb jogszabályokat 1959-1994 között,
- valamint feltárja a zártkertrendezés legfontosabb területhasználatra gyakorolt hatásait.

2. Módszer

A kutatómunka során a szakirodalom és a földhivatali statisztikai kiadványok áttekintésén kívül elsősorban a zártkertekkel kapcsolatos jogszabályok (törvények és rendeletek) áttekintését, tartalomelemzését végeztem el az 1959-1995 közötti időszakra.

3. Eredmények

3.1. A zártkert fogalma

Az 1959. évi 24. tvr. szerint a zártkert "kertszerűen művelt (veteményeskert, kenderföld, szőlős- gyümölcsöskert, stb.), kisebb parcellákra tagolt olyan terület, amely "háztáji gazdaság céljára alkalmas" [18]. Ez a fogalom az 1967. évi IV. törvény szövegében – amely a zártkertrendezésről intézkedik – a következőképpen módosult. "Zártkertnek a községek és városok külterületének azon kertszerűen művelt, kisebb parcellákra tagolt részeit nevezték, amelyek egyrészt domborzati és terepviszonyaiknál fogva, másrészt tagoltságuk és a művelési ágak változatossága miatt nagyüzemi művelésre nem, de háztáji és kisegítő gazdaság céljára alkalmasak." [14].

3.2. A zártkertek előzményei, kialakításuk társadalmi okai a 2. Világháború után

A már a Bevezetés fejezetben említett Beluszky Pál a kertségekről megjegyzi, hogy "... Ezek azok, amelyek a várostesttől távolabb feküdtek, s így hosszú időn keresztül nem épültek be, vagy amelyeket a beépült belső kertövezet helyett alakítottak ki. E kertségek szerepe eredetileg az volt, amit a "kert" a hétköznapi szóhasználatban jelent: a szőlő-, gyümölcs- és zöldségtermesztés színtere; vagyis ún. zártkertek szerepét töltötték be. Csakhogy állandóan "ki voltak téve" a betelepedésnek, a lakóövezetté válásnak..."([1] pp. 325-326).

Az iparosítás, a városba áramlás a II. világháború után vált igazán jelentőssé, amely összekapcsolódott a foglalkozási és társadalmi átrétegződéssel, valamint a lakáspolitikával is. "Az elmúlt évtizedek lakáspolitikája a társadalom lakásínségét a tömeges lakótelepi tömbházak építésével igyekezett enyhíteni. E koncepció azonban nem számolt kellő mértékben azzal, hogy a korábban vidékről érkezett, vagy a városon belül is kisebb-nagyobb kertekkel rendelkező házak lakói szabad idejükben menekülének az egyébként kényelmes, komfortos, de lakóhelyi értékrend szerint mégsem "emberléptékű" otthonokból" ([9] pp. 8-9.).

A zártkertek tehát az egykori külső ólaskertekből, a szőlős-, gyümölcsös- és zöldségeskertekből, az 1967. évi zártkertrendezés (a termelészövetkezeti tagok korábbi szőlőinek, gyümölcsösének, konyhakertjének meghagyásával, illetve háztájiba vételével), valamint a 18/1968. rendelet – az elsősorban az állami alkalmazottakat érintő nagy zártkerti osztások – következtében, majd az azt követő két évtized más célú átminősítései révén alakultak ki.

A zártkertek területének növekedése általában a külterület csökkenésével, illetve a nagyüzemi mezőgazdasági termelésre alkalmatlan területek növekedésével, valamint egyéb ún. törvényi okokkal függött össze, amelyhez a növekvő társadalmi igény és egyes helyeken a gazdasági kényszer is hozzájárult.

3.3. A zártkertrendezés okai

Az 1959. évi földrendezési eljárásba a zártkerteket nem lehetett bevonni, tulajdoni és használati viszonyaik rendezetlenül maradtak, amelyek számos problémát okoztak. Ezek vázlatosan a következők voltak:

- a tulajdonban bekövetkező változásokat nem lehetett nyomon követni,

- a zártkerti földnyilvántartási adatok sem voltak pontosak, mert a földhasználók az időközi változásokat nem jelentették be,

- a termelőszövetkezetek gazdálkodására is zavarólag hatottak a rendezetlen földhasználati viszonyok, tagjaik zártkerti földhasználatáról általában csak becsült adatok álltak rendelkezésre,

- a termelőszövetkezeti tagok zártkerti földhasználata számos helyen meghaladta a törvényes mértéket, mert a helyben vagy más községben használt zártkerti földet nem számították be a tagok háztáji területébe,

- a zártkertek kijelölésénél nemegyszer egyéni érdekek is érvényesültek, s különböző megfontolások alapján vagy túlzásba vitték a zártkertek kijelölését, vagy ilyen jellegűnek nem tekinthető területeket is zártkertté nyilvánítottak,

- a népgazdaság számára is káros volt, hiszen a földhasználók sok esetben csak a szőlő- és gyümölcsös területeket művelték meg, a nehezebben művelhető, lejtősebb területeket parlagon hagyták,

A zártkertek rendezését a termelőszövetkezeti vezetők és a tanácsi szervek is sürgették. A zártkerti földek rendezésének első gyakorlati lehetőségét az 1965. évi 21. számú törvényerejű rendelet teremtette meg [19]. Ez a rendelet a mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról (a 1959. évi 24. törvényerejű rendelet) kiegészítéséről és módosításáról szóló 1960. évi 22. törvényerejű rendelet kiegészítése. Az 1965. évi 21. számú törvényerejű rendelet tehát felhatalmazta a földművelésügyi minisztert, hogy a legtöbb zártkerttel rendelkező megyékben, valamint az ország 12 községében a zártkertek felülvizsgálatát és rendezését elrendelhesse ([14], [19]).

A földtörvény a személyi földtulajdon létrehozásával intézményesen is lehetővé tette a földrendezések során kijelölt zártkertek felülvizsgálatát és rendezését. Lehetőséget adott továbbá arra is, hogy a zártkert-jellegű területeken új zártkertek kijelölésére is sor kerülhessen. A zártkerti földek tulajdoni és használati viszonyainak 1967. évi rendezése a földtörvényen alapuló fontos feladat volt, amely sok földtulajdonost érintett.

3.4. A zártkertek területi változását eredményező legfontosabb jogszabályok (törvények, rendeletek) és azok hatásai

1. A zártkert, mint elnevezés először az 1959. évi 24. sz. tvr.-ben jelent meg [18]. Az ilyen területeket a 14/1955 MTr. 6. § alapján a földrendezésbe nem lehetett bevonni [17]. Ez a rendelet nem növelte, de nem is csökkentette a zártkertek területét.

2. Az 1967. évi IV. törvény 3. fejezete a személyi földtulajdonról és földhasználatról, míg a 4. fejezete a zártkerti földek használatáról és tulajdonáról rendelkezik, amely elsősorban a termelőszövetkezetek dolgozóinak személyi földhasználatát rendezi [14]. Meghatározták a zártkert fogalmát (lásd 3.1. alfejezet). A zártkertek rendeltetése az volt, hogy az állampolgárok személyi földtulajdona és földhasználata – a belterületen kívül – ott állandósuljon. Emellett kitért arra, hogy – művelési ágaktól függően – kinek hány négyszögöl lehet a tulajdonában (általában 1600 négyszögöl, de szőlőből, gyümölcsből csak 800 négyszögöl). A zártkert minimális nagyságát 200 négyszögölben állapították meg [14].

3. A 18/1968. ÉVM-MÉM együttes rendelet egyes állami tulajdonban lévő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbe adásáról rendelkezik, amelynek értelmében az értékesített földeket zártkertté kellett nyilvánítani [20]. Ez elsősorban a nem mezőgazdasági munkahelyek – hivatalok, üzemek, intézmények – dolgozóinak személyi földtulajdonhoz jutását segítette elő. E rendelet alapján állami földet azok vásárolhattak, vagy bérelhettek, akiknek a tulajdonában lévő föld

a megvásárolni, illetőleg bérelni kívánt földdel együtt a 719-1439 m²-t nem haladta meg. Meghatározták a zártkerti telkeken felépíthető épületek legfontosabb jellemzőit (a szerszámkamra alapterülete a 12 m²-t, a hétvégi ház alapterülete a 30 m²-t, a párkány magassága pedig a 3 métert nem haladhatja meg), hogy mikor kell, ill. nem kell építési engedély, és azt is, hogy a telkeket megosztani nem szabad. A zártkerteket elhelyezkedésük, természeti adottságaik, használati módjuk, valamint a rendezési tervek figyelembevételével három csoportba sorolták: belterületi célra felhasználásra kerülő zártkertek; a művelés és a pihenés iránti igényeket egyaránt kielégítő zártkertek; művelési igényt kielégítő zártkertek [20]. Gyakorlatilag tehát az a 3 használati mód (funkció) már ekkor kialakult, ami egészen a rendszerváltoztatásig, sőt sok helyen napjainkig nyomon is követhető.

4. A Kormány 45/1968. számú rendelete a személyi földhasználattal kapcsolatos, ennek értelmében személyi földhasználat céljára történő felhasználás esetén az adott földterületet zártkert jellegű földnek kell tekinteni [21].

5. A 32/1971. Korm. rendelet az állampolgárok lakás- és üdültulajdonának egyes kérdéseiről intézkedett, ami a zártkertekben – a részben pihenési igényeket is kielégítő – üdülőépítés jelentőségének növekedését mutatja [22]. E rendelet kisebb módosításokkal, kiegészítésekkel egészen 1987. szeptember 1-ig, azaz az 1987. évi I. törvényig (a Földtörvény bevezetéséig) volt hatályban [15].

6. A 33/1974. MT rendelet az állampolgárok lakás- és üdültulajdonának egyes kérdéseiről szóló 32/1971. Korm. rendelet kiegészítéséről intézkedett [23]. Ennek a zártkerteket érintő legfontosabb rendelkezése, hogy módosítja a 18/1968. ÉVM-MÉM együttes rendelet bizonyos paragrafusait is. Ez a következőkben foglalható össze: ha infrastrukturális fejlesztés szükséges, akkor azt a tanácsnak meg kellett tervezni; akik hétvégi házra 1974 előtt kaptak építési engedélyt, azok felépíthették üdülőjüket; a zártkertté kialakított földterület értéke a belterületen lévő hasonló nagyságú földterületnél 30-50 %-kal lehetett csak kevesebb, amit – kevés kivételtől eltekintve – egy összegben kellett befizetni; a zártkertet kötelesek megművelni a bérlők, illetve a tulajdonosok [23]. Fél évtized alatt már jelentkeztek bizonyos problémák, amelyek részben a burjánzó üdülőépítésekkel, részben pedig azzal kapcsolatosak, hogy az újonnan kialakított zártkerti területek egy részét nem művelték meg, holott a törvényalkotónak ez volt az egyik fő szándéka ezen területek kialakításával.

7. A 6/1977. MÉM-ÉVM-PM-IM számú együttes rendelet a nagyüzemileg nem hasznosítható földek tartós használatba adásáról szól [24], amely szerint a tanácsi kezelésben levő, nagyüzemileg nem hasznosítható külterületi állami földet mezőgazdasági termelés, lakás- és üdülőépítés céljára magánszemélynek és magánszemélyek csoportjának tartós használatba lehetett adni. Ez a rendelet szintén a zártkertek területi növekedéséhez vezetett, mivel az így tartós használatba adott, összefüggő külterületi földeket a használatba adást megelőzően zártkertté kellett nyilvánítani [24].

8. A 7/1977. ÉVM-IM együttes rendelet az állampolgárok telektulajdonának egyes kérdéseiről szóló 31/1971. Korm. számú rendelet végrehajtására kiadott 25/1971. ÉVM-IM számú együttes rendelet módosításáról szól, ugyancsak érintve a zártkerti telkeket, mivel a tartós földhasználat a nagyüzemileg nem hasznosítható, korábban zártkertnek parcellázott telkeken is megvalósulhatott [25].

9. A 23/1980. MÉM-ÉVM számú együttes rendelete az egyes állami tulajdonban lévő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbeadásáról szóló 18/1968. MÉM-ÉVM számú együttes rendeletet hatályon kívül helyezte [26]. Eddigre (10-12 év alatt) megjelentek a 18/1968. rendelet következtében fellépő kedvezőtlen tendenciák és hatásai is: elsősorban a nem mezőgazdasági hasznosítás, valamint a hétvégi házak építésének elburjánzása. A zártkertek területe viszont tovább nőtt, mert az ÁFR alapján értékesített összefüggő, zártkertnek ki nem jelölt külterületi földeket – ideértve a beépített, de 5 éven belül a belterületbe nem kerülő földeket is – a föld fekvése szerint illetékes községi, nagyközségi tanács végrehajtó bizottságának szakigazgatási szerve, a városi, fővárosi kerületi tanács végrehajtó bizottságának mezőgazdasági és élelmezésügyi feladatokat ellátó szakigazgatási szerve, illetőleg a megyei városi kerületi hivatal javaslatára a járási, a városi, az összevont járási és városi, illetőleg a fővárosi kerületi földhivatal zártkertté nyilváníthatta [26].

10. Az 1987. évi I. törvény, a Földtörvény [15] idején magánszemély lakás, üdülő, lakótelek, üdülőtelek tulajdonjogát továbbra is csak olyan mértékben szerezhette meg, hogy tulajdonában egy lakás vagy lakótelek és egy üdülő vagy üdülőtelek lehetett. (Emellett tovább élt az a korábbi gyakorlat is, hogy magánszemély termőföld tulajdonjogát csak olyan mértékben szerezhette meg, hogy a tulajdonában legfeljebb 6000 m² termőföld lehetett.) A zártkertekkel kapcsolatban pedig olyan szabályozás született, hogy a nagyüzemi mezőgazdasági művelésre alkalmatlan – legalább öt hektár nagyságú – külterületi földet a helyi tanács végrehajtó bizottsága, vagy az érdekelt mezőgazdasági nagyüzem, vagy az érdekelt magánszemély tulajdonosok kérelmére a földhivatal zártkertté minősítheti, s ehhez a nagyüzem, vagy magánszemély esetében a helyi tanács végrehajtó bizottságának egyetértése szükséges [15]. Ez azt mutatja, hogy még ekkor is volt legalább három irányból (helyi tanács, nagyüzem, magánszemély) igény ilyen zártkerti területek kialakítására, de ehhez már a két utóbbi beleegyezése, valamint egy minimális méret (5 hektár) is szükséges volt, hogy ezek nagyon elaprózottak ne legyenek.

11. A zártkerteket érintő fontos szabályozás volt az 1991. évi XX. törvény, II. fejezet 42. §, amely az 1987. évi Földtörvény zártkertekre vonatkozó 53. paragrafusát hatálytalanítja [16]. Ezzel gyakorlatilag az új zártkerti osztások, zártkertté minősítések befejeződtek, a zártkertek területe tovább nem növekedhetett.

12. Az új Országos Építésügyi Szabályzat (OÉSZ) 1992 januárjától eltörölte a zártkert kifejezést [8], így a jövőben külterületi egyéni tulajdonban lévő ingatlanokról (kertekről, szőlőkről, szántókról, gyümölcsösökről; "lakott kertekről", stb.) írtak. A földhivatalokban azonban még 1993-ban is használták a "zártkerti fekvés" kifejezést.

13. A zártkert elnevezést a 26/1994. számú, az ingatlannyilvántartás átalakításáról szóló – a 27/1980. MÉM rendeletet módosító – FM rendelet 3. §. 2. bekezdése alapján 1994. május 19-től megszüntették [27].

A zártkertrendezés után – éppen a nagy kereslet miatt – először a városokhoz legközelebb eső, jól megközelíthető külterületi földeken, majd a szép természeti környezetben lévő folyó- vagy tóparti, illetve hegy- és dombvidéki területeken (Balaton, Mátra-Bükk, Duna, Tisza, Körösök, Tiszató) alakítottak ki új zártkerteket [5]. Az 1990-es évek elejére ez a folyamat elérte azon távoli településeket is, ahol ilyen vonzó tényezők nincsenek; az itteni zártkertek többségét termelésre használják (pl. ilyenek a Bács-Kiskun megyében az 1980-as évek végén kialakított zártkertek Nyárlőrincen stb.). Ebbe a csoportba tartoznak azon települések zártkertjei is, ahol ősi "zárt" kerteket találunk, amelyek természetes "kerítéssel", sövényel – az Alföldön többnyire – akácfával védik a kerteket a vadak kártevéseitől.

Elég sokan a zártkerti parcellázások következményének tekintik azt, hogy a kert művelési ág területe (ami nem azonos a zártkerttel!) 1945 óta – mindegyik művelési ágat megelőzve – 196%-kal növekedett, és 1990-ben az ország földterületének 3,67 %-át is elérte. Ez az adat fényesen bizonyíthatná, hogy a gazdasági változások, az urbanizáció stb. következtében kialakított új zártkertek az ország földterületének művelési ágak szerinti összetételét is jelentősen megváltoztatták.

Azt meg kell jegyezni, hogy 1950-ig a gyümölcsös is a kert művelési ágba tartozott, s így a csökkenést a gyümölcsös leválasztása okozta. Az 1965 utáni csökkenés oka az az 1963-ban megjelent jogszabály, amely külterületen megszüntette a kert művelési ágat. Az 1969 óta bekövetkezett növekedés részben az 1/1969. Korm. sz. rendelet, illetve a 27/1972. MÉM sz. rendelet végrehajtásának a következménye, amely szerint az 1499 m² alatti belterületi és zártkerti szántóterületeket a kert művelési ágban kell nyilvántartani. Az 1975-80 közötti nagyarányú emelkedés magyarázata pedig az, hogy a 35/1976. Korm. sz. rendelet alapján a belterületi mező- és erdőgazdasági művelésű földeket – a nagyüzemi művelés alatt álló földek kivételével – egységesen a kert művelési ágban kellett nyilvántartani. Ugyanebben az évben jelentek meg a tartós használatba adásról szóló rendeletek (6/1977., 7/1977.), amelyek szerint termelés, lakás- és üdülőépítés céljára maximum 1600 négyszögöl földet tartós földhasználatba (nem tulajdonba!) lehetett kérni. A 18/1968 ÉVM-MÉM együttes rendelet egyes részeinek eltörlése (a 23/1980. MÉM-ÉVM számú együttes rendelet) viszont tovább növelte a zártkert, s így a kert területét is, csakúgy, mint az 1987. évi I. törvény, a Földtörvény. Az 1990-et megelőző két évben a kert növekedését a

belterület növekedésével hozták összefüggésbe, s ebben szerepe lehet a zártkertből üdülő-, azaz belterületté való átminősítéseknek is.

A művelési ágak területi változása tehát nemcsak természetes folyamatok, hanem a különféle rendeletek hatásainak következménye is.

A zártkert, mint ingatlan-nyilvántartási és területhasználati kategória állandóan változott. Zártkertté át lehetett, ill. át kellett minősíteni külterületi földeket (pl. a nagyüzemi mezőgazdasági termelés céljára alkalmatlan, a személyi használatba/tulajdonba és a tartós használatba adott földeket stb.). Ezek a földek azonban nem maradtak véglegesen zártkerti fekvésben, mivel gyakran váltak belterületté (lakó- és/vagy üdülőterületté). Néha kifejezetten ezzel a céllal alakították ki őket pl. a nagyobb települések (belterületének) közvetlen környékén.

Az üdülőterületté átalakult zártkertre tipikus példa Tiszakécske, ahol a kedvező természeti adottságok miatt 12 m² feletti hétvégi házakat építettek a zártkertekben, amelyek üdülőépületnek felelnek meg. Ezek után a Tisza-part menti zártkerti terület nagy részét átminősítették üdülőterületté. Az üdülőterületet viszont az ingatlan-nyilvántartás a belterületi fekvésben tünteti fel, mivel üdülőterület külterületi fekvésben nem lehetett.

A zártkertek létrehozása a régi magyar kétbeltelkes településszerkezet újkori kialakulását is előidézheti, amely egy lakásból vagy belsőportás belterületi házból és a külterületen lévő kertségből és/vagy tanyából állt, azzal a különbséggel, hogy ma a kettő között akár 50-150 km-es földrajzi távolság is lehet. A külterületi földből sokszor zártkerti terület lett, amely – ha a belterülethez közel feküdt vagy jó infrastrukturális viszonyok közé került – lakó-, illetve üdülőterületté (tehát belterületté) alakulhatott. Az Alföldön e területek fejlődése eredetkonszisztenciát mutathat a 19. századi kertkultúrás tanyakirajzással ([2], [3], [4], [5])..

3.5. A zártkertek kialakulásának hatásai a területhasználatra, a zártkerti területek jövője

A zártkertek betöltötték "történelmi szerepüket", valamelyest kielégítették az emberek föld iránti igényét. Az országban 1965 óta bekövetkezett több mint 30 ezer hektáros zártkerti területbővülés – amely addig többnyire műveletlen, vagy mezőgazdaságilag nyereségesen nem művelhető területet jelentett –, néhol üde színterületet, máshol kaotikus állapotot teremtett.

Megszűntek azok a tényezők, amelyek a zártkert "fogalmát" kialakították: nincs prioritása a szocialista nagyüzemi mezőgazdaságnak; a termelőszövetkezeteknek; nincs felső (maximált) határa a vásárolható földterületnek; az emberek – különösen a kárpótlás révén – zsebkezdőnyi területek helyett akár több tíz, vagy száz hektárhoz is hozzájuthattak. Az állam személyi tulajdont korlátozó szerepe teljesen lecsökkent, a személyi tulajdon helyett ma magántulajdon van, ami a zártkerten kívül is megvalósulhat.

Megszűntek ezzel azok a különbségek is, amelyek a föld fekvése szerint a rendszerváltoztatást megelőző 25 évben kialakultak [5], nevezetesen hogy

- míg tanyát nem építhettek, bővíthettek azok, akiknek ez a megélhetésüket jelentette, addig mások sokszor 2-3 méterrel odébb többszintes, "szerszámos kamrának" nevezett 30 m² alapterületű hétvégi házak sorát húzták fel. A tanya ugyanis – amíg az ahhoz tartozó földdarabon mezőgazdasági termelést folytattak – nem számított lakóépületnek, csak gazdasági épületnek (36/1967. tvr.),
- a tanyai lakos a földjét – ha az nem a zártkertben volt (mert a zártkertben is vannak/voltak tanyák!) – nem idegeníthette el, ill. az államot (az állami hatóságot megtestesítő tanácsot/önkormányzatot) elővásárlási jog illette meg,
- amennyiben ez a földdarab a zártkertben volt, akkor azt tulajdonosa bárkinek eladhatta, felparcellázhatta (minimum 200 négyszögöl!), bővíthette,
- egyes helyeken tudták, hogy a zártkerti terület a város(rész) növekedésével előbb-utóbb belterületté válik, és így a belterületi földárak 1/3-áért vásárolhatták meg azt, esetleg később túladván rajta (spekulációk),

- üdülőtelepek mellett – azokat szinte körbefogva – zártkerteket alakítottak ki, majd ezek egy részét üdülőterületté nyilvánították. Ez még a lakóteleknél is jelentősebb értéknövekedéssel járt (lásd pl. a balatonfüredi kárpótlási árverést, ahol 1 aranykorona közel 1 millió forintot ért már 1993-ban!!),
- sokszor nem a nagyüzemi művelésre való alkalmatlanság, hanem személyes (hatalmi) érdekek is szerepet játszottak ezek kijelölésében.

A zártkertek a szocialista viszonyok közepette – éppen a spekuláció miatt – hozzájárultak a piaci viszonyok, legalábbis az ingatlanpiac megteremtéséhez.

A zártkertek jelentős részét – elsősorban a városkörnyéki és vonzó természeti adottságú területeken – üdülésre, pihenésre, második lakásként (is) használják. A jövő nagy kérdése, hogy az OÉSz és a települések területfelhasználásának változásával hogyan alakul ezen térségek helyzete.

A már jelentősen beépült zártkertek egy része lakóterületté alakulhat át, ha az infrastrukturális kiépítettség és a teleknagyság ehhez megfelelő. A zártkertek másik része üdülőterületté válhat. Végül a termelő funkciójuk megmaradnak külterületi, egyéni tulajdonú kerteknek, gyümölcsösnek, szőlőnek, szántónak.

4. Következtetések

Az 1960-as évek elejétől 1995-ig legalább 10 olyan jogszabály volt, amely hozzájárult a zártkerttel kapcsolatos szabályozáshoz, e területek növekedéséhez, a zártkerttel rendelkezők (tulajdonosok/bérlők) számának bővüléséhez.

Ennek következtében Magyarországon a zártkertek területe 1965-1990 között 18,8%-kal, 322 km²-rel, a zártkertes települések száma 15,7%-kal növekedett. A zártkertrendezés előtt, 1965-ben a magyar települések 52 %-ának, míg a zártkerti osztások végén, 1990-ben már a településállomány 62 %-ának voltak zártkerti kategóriába sorolt területei. A zártkerti fekvés a rendszerváltoztatás évében 2045 km²-t tett ki, ami az ország területének 2,2 %-át érte el.

A zártkertek betöltötték "történelmi szerepüket", valamelyest kielégítették az emberek termőföld iránti igényeit, valamint sokak üdülési-pihenési szükségleteit is.

A rendszerváltoztatás, azaz 1990 után megszűntek azok a tényezők, amelyek az zártkert "fogalmát" kialakították. A zártkerti területek fejlődése legalább 3 irányt vett. A már jelentősen beépült zártkertek egy része lakóterületté alakult át, ha az infrastrukturális kiépítettség és a teleknagyság ehhez megfelelő volt. A zártkertek másik része üdülőterületté vált. Végül a termelő funkciójuk megmaradtak külterületi, egyéni tulajdonú kerteknek, gyümölcsösnek, szőlőnek, szántónak.

Köszönetnyilvánítás

Szeretném megköszönni a feleségemnek és a 6 éves kislányomnak, hogy a COVID-19 járvány időszaka alatt lehetővé tették számomra a tanulmány elkészítését. Köszönöm a Kecskeméti Járási Földhivatal és a Bács-Kiskun Megyei Földhivatal egykori munkatársainak segítségét.

Irodalomjegyzék

- [1] Beluszky, P., 1982. Egy alig ismert településszerkezeti elem - a kertség. *Földrajzi Értesítő*, 31(2-3), pp. 325–328.
- [2] Csatári, B. & Csordás, L., 1991. Tanya és rekreáció az Alföldön. In: Rakonczai, J. (szerk.): *Az Alföld jelene és jövője. (Tisza-klub füzetek I.)* pp. 31–34.
- [3] Csordás, L., 1993. Zártkertek és magánüdülők a Szolnoki Agglomerációban. In: Tóth, J. (szerk.): *A szolnoki agglomeráció*. Pécs: MTA RKK. pp. 254–264.
- [4] Csordás, L. 1993. Szabadidő-lakások az Alföldön. *Tér és Társadalom*, 7(3-4), pp. 77–103.
<https://doi.org/10.17649/TET.7.3-4.284>
- [5] Csordás L., 1995. *Szabadidő-lakások az Alföldön*. Kecskemét: MTA RKK. Kandidátusi értekezés. Kézirat. p. 154. + p. 260 melléklet + 275 térkép
- [6] Csordás, L., 2020. *Magánüdülők építése Magyarországon, különös tekintettel az Alföldre*. GRADUS, 7(2), pp. 283–296. ISSN 2064-8014 [DOI:10.47833/2020.2.ECO.005](https://doi.org/10.47833/2020.2.ECO.005)
- [7] Csordás, L., 2020. *A második otthonok kialakításának okai, fázisai, helyszínei az ipari forradalom korától napjainkig*. GRADUS, 7(2), pp. 297–303. ISSN 2064-8014 [DOI: 10.47833/2020.2.ECO.006](https://doi.org/10.47833/2020.2.ECO.006)
- [8] Papp, Gy. & Büki, I-né, (szerk.) 1991. *Az Országos Építésügyi Szabályzat és a Budapesti Városrendezési Szabályzat együttes alkalmazásának kézikönyve*. - Egybefoglalt szöveg, szerkesztői alkalmazási jegyzetekkel. Építésügyi Tájékoztatási Központ. Budapest
- [9] Rétvári, L., 1988. *A természeti erőforrások összehangolt hasznosításának földrajzi értelmezése és értékelése*. Akadémiai doktori értekezés tézisei, kézirat. Budapest: MTA Földrajztudományi Kutatóintézet. p. 23
- [10] Timár, J., 1992. The main features of suburbanization in the Great Hungarian Plain. *LANDSCAPE AND URBAN PLANNING*, 22(2-4), pp. 177–187. [DOI:10.1016/0169-2046\(92\)90021-Q](https://doi.org/10.1016/0169-2046(92)90021-Q)
- [11] Timár, J. & Váradi, M.M., 2001. The uneven development of suburbanization during transition in Hungary. *EUROPEAN URBAN AND REGIONAL STUDIES* 8(4), pp. 349–360. [DOI:10.1177/096977640100800407](https://doi.org/10.1177/096977640100800407)
- [12] Vasárus, G. 2019. *A lakossági szuburbanizáció szerepe a hazai vidéki agglomerációk külterületeinek átalakulásában*. [egyetemi doktori disszertáció]. Szeged: Földtudományok Doktori Iskola, Szegedi Tudományegyetem, 128 p. Elérhető: http://doktori.bibl.u-szeged.hu/id/eprint/9870/1/vasarus_gabor_disszertacio.pdf [Hozzáférés dátuma: 2021.09.25.]. <https://doi.org/10.14232/phd.9870>
- [13] Vasárus, G. & Bajmócy, P. & Lennert, J., 2018. In the shadow of the city: demographic processes and emerging conflicts in the rural-urban fringe of the Hungarian agglomerations. *GEOGRAPHICA PANNONICA* 22(1), pp. 14–29. [DOI: 10.5937/22-16572](https://doi.org/10.5937/22-16572)
- Törvények és rendeletek a zártkertekről:
- [14] 1967. évi IV. törvény, a földtulajdon és a földhasználat továbbfejlesztéséről
- [15] 1987. évi I. törvény, a földről
- [16] 1991. évi XX. törvény, a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről
- [17] 14/1955.MT rendelet A külterületi településeken történő építkezések szabályozásáról
- [18] az 1959. évi 24. törvényerejű rendelet A mezőgazdasági nagyüzemi gazdálkodásra alkalmas területek kialakításáról
- [19] az 1965. évi 21. számú törvényerejű rendelet Az 1960. évi 22. törvényerejű rendelet kiegészítéséről
- [20] 18/1968. MÉM-ÉVM együttes rendelet Az egyes állami tulajdonban lévő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbe adásáról
- [21] 45/1968. PM rendelet, Az illetékekre vonatkozó jogszabályok módosításáról és kiegészítéséről
- [22] 32/1971. Korm. rendelet, Az állampolgárok lakás- és üdülőtulajdonának egyes kérdéseiről
- [23] 33/1974. MT rendelet. Az állampolgárok lakás- és üdülőtulajdonának egyes kérdéseiről szóló 32/1971. Korm. rendelet kiegészítéséről
- [24] 6/1977. MÉM-ÉVM-PM-IM számú együttes rendelet A nagyüzemileg nem hasznosítható földek tartós használatba adásáról
- [25] 7/1977. ÉVM-IM együttes rendelet Az állampolgárok telektulajdonának egyes kérdéseiről
- [26] 23/1980. MÉM-ÉVM együttes rendelet Az egyes állami tulajdonban lévő külterületi földek értékesítéséről, illetőleg haszonbérbeadásáról szóló 18/1968. MÉM-ÉVM számú együttes rendeletet hatályon kívül helyezéséről
- [27] 26/1994. FM rendelet Az ingatlannyilvántartás átalakításáról