

A kisajátítással összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról

Az előterjesztés célja a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet (R.) módosítása egyrészt a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvénynek (Kstv.) a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2012. évi CLXXXIV. törvénnyel történt átfogó módosításával való összhang megteremtése érdekében, másrészt annak érdekében, hogy - a Magyar Programmal összhangban - a kisajátítási tervek elkészítése és záradékolása folyamatában a lehetséges egyszerűsítési és gyorsítási módosítások megtörténjenek. A tervezet elvégzi továbbá a jogalkalmazói gyakorlatban felmerült problémák orvoslását is.

A tervezetben véghezvitt módosítások lényegesebb elemei a következők:

- a) a tervezet egyszerűsíti a kisajátítási tervet alkotó dokumentumok körét:
 - aa) egész ingatlan kisajátítása esetén eltörli a tulajdoni lap csatolási kötelezettséget,
 - ab) egész ingatlan kisajátítása esetén vagylagossá teszi az ingatlan-nyilvántartási térkép és az átnézeti térkép csatolását;
- b) a tervezet eltörli az átnézeti térképhez csatolandó területkimutatás elkészítését;
- c) a tervezet egyszerűsíti a kisajátítási tervek záradékolásának menetét:
 - ca) egész ingatlan kisajátítása esetén a tervezet megszünteti a földhivatal közreműködését az eljárásban,
 - cb) a tervezet eltörli az átnézeti térkép földhivatali záradékolását,
 - cc) a kisajátítást kérő számára több ponton választási lehetőség megteremtése (záradékolás menete, építésügyi záradékolás módja);
- d) a tervezet a földhivatali záradékolás szakmai szabályait hozzáigazítja a háttérjogszabályként szolgáló földmérési szabályokhoz, ennek keretében megszünteti a párhuzamos előírásokat;
- e) a tervezet megszünteti a kisajátított ingatlanok összevonásának kötelezettségét, ha az nem építmény céljára lett kisajátítva;
- f) az építésügyi hatóság a záradékolás során ellenőrzi a nemzetgazdaságilag kiemelt beruházások megvalósítási helyét;
- g) a tervezet előírja, hogy a záradék nem lehet hat hónapnál régebbi a kisajátítási eljárás megindításakor;
- h) a tervezet az R.-t hozzáigazítja a Kstv. módosított tartalmához (mit kell vizsgálni a telekalakítási követelmények közül, a kisajátítási hatóság általi újrazáradékoltatás eltérő szabályai).

A tervezet ezen kívül néhány más kormányrendeletben elvégzi a Kstv. módosított tartalmával való összhang megteremtését is.

**A Kormány
.../2013. (.) Korm. rendelete
a kisajátítással összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról**

A Kormány
a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 41. § (3) bekezdés a) pontjában,
a 12. § tekintetében a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 162. § (1) bekezdés n) pontjában,
a 13. § tekintetében a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 170. § (1) bekezdés 30. pontjában,
a 14. § tekintetében a légiközlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 73. § (1) bekezdés u) pontjában,
a 15. § tekintetében a vasúti közlekedésről szóló 2005. évi CLXXXIII. törvény 88. § (1) bekezdés l) pontjában
kapott felhatalmazás alapján,
az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva
a következőket rendeli el:

1. A kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet módosítása

1. §

A kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. §-át megelőző alcíme helyébe a következő alcím lép:

„Általános rendelkezések”

2. §

Az R. a következő 1. §-sal egészül ki:

„1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) kisajátítást kérő: a kisajátítási terv elkészültét követően a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 24. § (2) bekezdése alapján a kisajátítási eljárást kezdeményezni jogosult személy,
- b) ingatlan: az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok szerinti földrészlet.”

3. §

Az R. 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. § (1) Kisajátítási terv készítésével kapcsolatos földmérési munka csak a kisajátítást kérő írásbeli megbízása alapján és a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló jogszabályok rendelkezése szerint földmérésre jogosult (a továbbiakban: földmérő) által végezhető.

(2) Az e rendeletben szabályozott egyéb eljárásokban a földmérő a kisajátítást kérő nevében a kisajátítást kérő megbízása alapján járhat el.”

4. §

Az R. 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. § (1) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást eredményező kisajátítás esetén a kisajátítási terv elemei a következők:

a) kisajátítási változási vázrajz (a továbbiakban: kisajátítási vázrajz) és a hozzá tartozó területkimutatás,

b) - ha a kisajátítási cél megvalósítása több ingatlant érint - a kisajátítási átnézeti térkép, és

c) a kisajátítással érintett ingatlannal kapcsolatban az alábbi adatokat tartalmazó dokumentum (a továbbiakban: jogosultak listája):

ca) a tulajdonos neve, lakcíme (székhelye), tulajdoni hányada, a tulajdonszerzés jogcíme, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jog jogosultjának neve, lakcíme (székhelye), a jog megszerzésének jogcíme – az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett jogosultak adatait is ideértve –,

cb) az ingatlan felett a kisajátítást követően tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet neve és címe (székhelye), ha az állam vagy az önkormányzat tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez - jogszabály alapján - a tulajdonosi joggyakorló egyidejű bejegyzése is szükséges.

(2) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást nem eredményező, egész ingatlanra vonatkozó és építmény létesítésére irányuló kisajátítás esetén a kisajátítási terv elemei a következők:

a) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból szolgáltatott, hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép vagy - ha a kisajátítási cél megvalósítása több ingatlant érint - a kisajátítási átnézeti térkép, és

b) a jogosultak listája.

(3) Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást nem eredményező, egész ingatlanra vonatkozó és építmény létesítésére nem irányuló kisajátítás esetén a kisajátítási terv elemei a következők:

a) az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból szolgáltatott, hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép és

b) a jogosultak listája.

(4) Ha a kisajátítási hatósághoz benyújtott kisajátítási terv nem tartalmazza a (3) bekezdés a) pontja szerinti térképet, azt a kisajátítási hatóság – a Kstv. 24. § (7) bekezdés alapján - hivatalból szerzi be.

(5) A kisajátítási eljárás megindítása tényének és az elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez - a Kstv. szerinti esetben - csatolt kisajátítási terv az (1) bekezdés szerinti dokumentumok másolatát tartalmazza.

(6) A (2) és (3) bekezdés alkalmazásában egész ingatlan kisajátításának kell tekinteni az olyan egész ingatlan kisajátítását is, melynek a kisajátítást kérő is tulajdonosa.

(7) A kisajátítási tervet ingatlanonként kell elkészíteni.”

5. §

Az R. 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„4. § A fővárosi és megyei kormányhivatal járási hivatalának az ingatlan fekvése szerint illetékes járási földhivatala, a fővárosban a Budapesti 1. és 2. számú Földhivatal (a továbbiakban együtt: földhivatal) - a földmérő kérelmére - a kisajátítási terv elkészítéséhez szükséges adatokat az 1. számú melléklet II/1.1. pontja szerinti módon és adattartalommal szolgáltatja.”

6. §

Az R. 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építésügyi hatóság ellenőrzi, hogy a záradékolási kérelemben megjelölt kisajátítási cél összhangban van-e a területfelhasználásra, valamint a kisajátítás és a csereingatlan megosztása során keletkező új telkek megfelelnek-e a telekalakításra vonatkozó építésjogi követelményeknek. Részleges kisajátítás esetén a visszamaradó ingatlan nagyságára vonatkozó előírás teljesülését az építésügyi hatóság nem vizsgálja, ha az ingatlan beépítésre nem szánt területen helyezkedik el, vagy beépítésre szánt területen az ingatlan nagysága már eredetileg sem éri el a megengedett legkisebb teleknagyságot. Az építésjogi követelményeknek megfelelő kisajátítási tervet az építésügyi hatóság - a beérkezést követő naptól számított tíz napon belül – „Az építésjogi követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.” záradékkal látja el, és megküldi a kisajátítást kérőnek.”

7. §

Az R. 5-10. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek és az R. a 10. §-t követően a következő 10/A. §-sal egészül ki:

„5. § (1) A kisajátítási vázrajz és a hozzá tartozó területkimutatás elkészítésére, valamint földhivatali vizsgálatára és záradékolására az e rendeletben foglalt eltérésekkel az ingatlan-nyilvántartási és földmérési jogszabályok az irányadók.

(2) A kisajátítási vázrajzot a 2. számú melléklet szerinti tartalommal, a Földmérési és Távérzékelési Intézet honlapján (a továbbiakban: honlap) közzétett formában kell elkészíteni. A kisajátítási vázrajzhoz tartozó területkimutatást a vázrajztól elkülönülten, a 3. számú melléklet szerint kell elkészíteni.

(3) Az ingatlan-nyilvántartási térképet úgy kell kinyomtatni, hogy annak tartalma áttekinthető és olvasható legyen.

(4) A kisajátítási átnézeti térkép a kisajátítási cél megvalósításával érintett ingatlanokat és azok közvetlen környezetét ábrázoló, az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készített rajzi munkarész, amely nyomvonalas építmény esetén annak nyomvonalát is tartalmazza. A kisajátítási átnézeti térképet az 1. számú melléklet szerinti tartalommal, a honlapon közzétett formában kell elkészíteni.

(5) A kisajátítási vázrajzot és a kisajátítási átnézeti térképet olyan méretarányban kell kinyomtatni, hogy annak tartalma áttekinthető és olvasható legyen. A méretarány-tényezőt a rajzokon fel kell tüntetni.

6. § (1) A kisajátítási tervet

a) a 3. § (1) bekezdése szerinti esetben földhivatali és építésügyi záradékkal kell ellátni (a továbbiakban: kettős záradékolás),

b) a 3. § (2) bekezdése szerinti esetben építésügyi záradékkal kell ellátni (a továbbiakban: egyszeri záradékolás),

c) a 3. § (3) bekezdése szerinti esetben záradékkal nem kell ellátni.

(2) Az építésügyi záradékolás

a) a Kormány által rendeletben meghatározott nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásokkal összefüggő kisajátítási tervek esetében a fővárosi és megyei kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi hivatalának építésfelügyeleti hatósági és örökségvédelemmel kapcsolatos hatósági feladatokat is ellátó önálló feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége,

b) egyéb kisajátítási tervek esetében az első fokú építésügyi hatóságként – kormányrendeletben foglaltak szerint – eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatal járási építésügyi hivatala vagy járási építésügyi és örökségvédelmi hivatala

(az a) és b) pont a továbbiakban együtt: építésügyi hatóság) hatáskörébe tartozik.

(3) Kettős záradékolást igénylő kisajátítási tervet négy példányban, egyszeri záradékolást igénylő kisajátítási tervet két példányban kell benyújtani záradékolásra. A záradékolás iránti kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás tervezett célját. A záradékolás során ugyanazon hiány vagy hiba esetében hiánypótlásnak legfeljebb kétszer van helye.

(4) Kettős záradékolás esetén a földhivatal az általa záradékolt kisajátítási tervet a záradékolási kérelemmel együtt – mely kérelem egyidejűleg az építésügyi hatóság számára címzett záradékolás iránti kérelemnek is minősül – a záradékolást követő két napon belül, a kérelmező egyidejű értesítése mellett, záradékolás céljából megküldi az építésügyi hatóságnak. Ebben az esetben az építésügyi záradékolás illetékét a földhivatalnál kell megfizetni. A földhivatal az általa történt záradékolást követően az illetéket a központi költségvetés részére két napon belül befizeti. Ha földhivatali záradékolásra nem kerül sor, az illetéket a földhivatal a kérelmező részére két napon belül visszatéríti.

(5) Ha ugyanazon kisajátítási cél érdekében készült kisajátítási tervek egy része kettős, más része egyszeri záradékolást igényel, a kérelmező kérelmére a földhivatal a kettős záradékolást igénylő kisajátítási tervvel együtt benyújtott egyszeri záradékolást igénylő tervet is megküldi az építésügyi hatóságnak. Ebben az esetben a (4) bekezdést megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy a földhivatal az egyszeri záradékolást igénylő tervet akkor is megküldi az építésügyi hatóság részére, ha a földhivatali záradékolásra nem kerül sor.

(6) A (4) bekezdéstől eltérően kérelemre a földhivatal az általa záradékolt kisajátítási tervet - az építésügyi hatóságnak való megküldés helyett - a kérelmező részére kézbesíti. Ebben az esetben az építésügyi záradékolás illetékét a kérelmezőnek az építésügyi hatóságnál kell megfizetnie.

7. § (1) A földhivatalhoz benyújtott kisajátítási tervhez az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység szabályait tartalmazó miniszteri rendeletben (a továbbiakban: földmérési rendelet) meghatározott megosztási változási vázrajzra vonatkozó előírások szerinti munkarészeket kell becsatolni, a földmérési rendelet területkimutatásra vonatkozó előírásait ide nem értve.

(2) A záradékolás során a földhivatal az 1. számú melléklet II/7. pontja szerint jár el. Ha a kisajátítás a termőföldről szóló törvény szerint termőföldnek, valamint mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló földnek minősülő területet érint, akkor a kisajátítási vázrajzot mezőgazdasági szempontok szerint is vizsgálni és záradékolni kell.

(3) A földhivatal a megfelelőnek talált kisajátítási vázrajzot és területkimutatást „A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. A záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.” záradékkal látja el. A mezőgazdasági szempontoknak megfelelő kisajátítási vázrajzot a földhivatal az „A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.” záradékkal is ellátja. Ez a záradék a területszámításra és a helyrajzi számozásra vonatkozó záradékkal együtt hatályos.

(4) A földhivatal tájékoztatást ad a kérelmező részére továbbá arról, hogy a visszamaradó ingatlan a telekalakítás általános követelményeinek – a telekméretet ide nem értve – megfelel-e.

(5) Hatályossági idején belüli kérelemre a földhivatali záradék hatályát - ha annak műszaki vagy jogi akadálya nincs - a földhivatal további egy év időtartamra meghosszabbítja.

8. § (1) A záradékolás során az építésügyi hatóság vizsgálja, hogy

a) a záradékolási kérelemben megjelölt kisajátítási cél összhangban van-e a területfelhasználásra vonatkozó építésjogi követelményekkel,

b) – olyan beruházás esetében, melynek konkrét helyét törvény, kormányrendelet vagy miniszteri rendelet helyrajzi szám szerint megjelöli – a kisajátítandó ingatlan helye a jogszabályban foglaltaknak megfelel-e,

c) részleges kisajátítás esetén a visszamaradó ingatlan nagysága megfelel-e a telekalakításra vonatkozó építésjogi követelményeknek.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti feltétel teljesülését az építésügyi hatóság nem vizsgálja, ha az ingatlan beépítésre nem szánt területen helyezkedik el, vagy beépítésre szánt területen az ingatlan nagysága már eredetileg sem éri el a megengedett legkisebb teleknagyságot.

(3) Ha az építésügyi hatóság a kisajátítási tervet megfelelőnek találja, - a beérkezést követő naptól számított tíz napon belül –

a) a 3. § (1) bekezdése szerinti esetben a kisajátítási vázrajzot,

b) a 3. § (2) bekezdés szerinti esetben az ingatlan-nyilvántartási térképet vagy a kisajátítási átnézeti térképet

„A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építésjogi követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva” záradékkal látja el és megküldi a kérelmezőnek.

(4) Ha a 3. § (2) bekezdés alapján kisajátítási átnézeti térkép csatolása szükséges, az építésügyi hatóság a záradékolásról szóló döntést külön okiratban is megszövegezheti. Ebben az esetben az építésügyi hatóság a döntésben megjelöli, hogy mely kisajátítási átnézeti térkép alapján mely ingatlan vonatkozásában adta ki a záradékot.

(5) Ha a 3. § (2) bekezdés alapján kisajátítási átnézeti térkép csatolása szükséges, és ugyanazon kisajátítási cél kapcsán a záradékolási kérelem több – az építésügyi hatóság illetékességi területén fekvő – ingatlant is érint, az építésügyi hatóság kérelemre a záradékolásokat - a záradékkal érintett ingatlanok megjelölésével - ugyanazon kisajátítási átnézeti térképen végzi el. Ebben az esetben az összes érintett ingatlan vonatkozásában elegendő egy kisajátítási átnézeti térképet benyújtani záradékolásra, és az egyes ingatlanokra készült kisajátítási tervekbe elegendő ezen záradékolt kisajátítási átnézeti térkép hiteles másolatát becsatolni. Ha az építésügyi hatóság a záradékolásról szóló döntést külön okiratban szövegezi meg, e bekezdés rendelkezései megfelelően alkalmazandók azzal, hogy a kisajátítási tervekbe a záradékolásokról szóló döntés hiteles másolatát, valamint a döntés alapjául szolgáló kisajátítási átnézeti térkép másolatát elegendő becsatolni.

9. § (1) Abban az esetben, ha a kisajátítási tervet a Kstv. alapján a kisajátítási hatóság küldi meg újrazáradékolás érdekében, az eljárásra a továbbiakban az e rendeletben foglalt szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy

a) a földhivatal és az építésügyi hatóság az e rendelet szerinti eljárásában hozott döntéseiről a kisajátítási hatóságot is értesíti,

b) a kettős záradékkal ellátott kisajátítási tervet – a kisajátítást kérő értesítése mellett – a kisajátítási hatóság részére kell megküldeni.

(2) Ha az újrazáradékolás helyett új kisajátítási terv készítése válik szükségessé, annak elkészítése a kisajátítást kérő feladata.

10. § A beruházás befejezését követően a kisajátítást kérő gondoskodni köteles a több ingatlanból álló kisajátított terület helyrajzi számainak ingatlan-nyilvántartásban történő összevonásáról, kivéve, ha a kisajátítási cél megvalósítása az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást nem eredményez.

10/A. § (1) A kisajátítási tervet a kisajátítási hatóság részére

a) kettős záradékolást igénylő esetben két eredeti és egy másolati példányban,

b) egyszeri záradékolást igénylő esetben egy eredeti példányban,

c) záradékolást nem igénylő esetben egy eredeti példányban kell benyújtani.

(2) Az (1) bekezdés b) pontja alkalmazásában eredeti kisajátítási tervnek minősül a 8. § (5) bekezdés alapján összeállított kisajátítási terv is.

(3) A kisajátítás terv földhivatali és építésügyi záradéka a kisajátítási hatósághoz történő benyújtás időpontjában hat hónapnál nem lehet régebbi.”

8. §

Az R. a következő 16. §-sal egészül ki:

„16. § E rendeletnek a kisajátítással összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló /2013. (.). Korm. rendelet (a továbbiakban: Módr.) 6. §-ával megállapított 7. § (3) bekezdését az e rendelkezés hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

9. §

Az R. a következő 17. §-sal egészül ki:

„17. § (1) E rendeletnek a Módr.-rel megállapított rendelkezéseit – a (2) és (3) bekezdésben foglalt eltéréssel – a 2013. július 1-jén és azt követően a kisajátítási hatóság részére benyújtott kisajátítási kérelemhez csatolt kisajátítási tervre kell alkalmazni.

(2) A 2014. január 1-jéig benyújtott kisajátítási kérelemhez a 2013. június 30-án hatályos szabályok szerinti kisajátítási terv is csatolható. Ez esetben a 2013. június 30-án hatályos rendelkezések szerint elkészített kisajátítási terv záradékolására és kisajátítási hatósághoz történő benyújtására a 2013. június 30-án hatályos szabályokat kell alkalmazni azzal, hogy a kisajátítási tervet a kisajátítási hatóság részére öt példányban kell benyújtani.

(3) Ha 2013. július 1-jét követően indult kisajátítási eljárásban a kisajátítási hatóság 2013. július 1-jét megelőzően hatályos rendelkezések szerint készített kisajátítási tervet küld meg újrazáradékolás érdekében, az eljárásra – a 9. §-tól eltérően – a továbbiakban a 2013. június 30. napján hatályos szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy

a) a földhivatal és az építésügyi hatóság az e rendelet szerinti eljárásában hozott döntéseiről a kisajátítási hatóságot is értesíti,

b) a záradékkal ellátott kisajátítási tervet – a kisajátítást kérő értesítése mellett – a kisajátítási hatóság részére kell megküldeni.”

10. §

(1) Az R. 1. számú melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az R. 2. számú melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) Az R. 3. számú melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

11. §

Hatályát veszti az R.

a) 14. §-a,

b) 15. § (5) és (6) bekezdése.

2. A gyermekvédelmi és gyámügyi feladat- és hatáskörök ellátásáról, valamint a gyámhatóság szervezetéről és illetékességéről szóló 331/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet módosítása

12. §

A gyermekvédelmi és gyámügyi feladat- és hatáskörök ellátásáról, valamint a gyámhatóság szervezetéről és illetékességéről szóló 331/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 23. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) A kisajátításról szóló törvény alapján kirendelt ügygondnok és eseti gondnok kirendelésére az ingatlan fekvése szerinti járási gyámhivatal illetékes.”

3. A villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet módosítása

13. §

A villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet 23. § (2) bekezdés b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A termelői engedélyesnek vagy az építtetőnek az építési jogosultságát a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolnia kell. Az építési jogosultság - a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - a következő okiratokkal igazolható:

b) idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetében az a) pontban meghatározottakon túlmenően)

„bb) a kisajátítási eljárás útján megszerzett ingatlan birtokba adását vagy a kisajátítási határozat azonnali végrehajtását elrendelő határozattal vagy a kisajátításról szóló határozattal;”

4. A repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló 159/2010. (V. 6.) Korm. rendelet módosítása

14. §

A repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló 159/2010. (V. 6.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kérelmező létesítési, megszüntetési jogosultsága a következő iratokkal igazolható:)

„c) idegen tulajdonban álló ingatlanon történő létesítés esetében az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági ítélettel, vagy a kisajátítási eljárás útján megszerzett ingatlan birtokba adását vagy a kisajátítási határozat azonnali végrehajtását elrendelő határozattal vagy a kisajátításról szóló határozattal, továbbá”

5. A vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 289/2012. (X. 11.) Korm. rendelet eltérő szöveggel való hatályba léptetése

15. §

A vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 289/2012. (X. 11.) Korm. rendelet 1. melléklet 1. pont f) alpontja a következő szöveggel lép hatályba:

(Valamennyi építményre vonatkozóan:)

„f) amennyiben a megvalósításhoz más tulajdonában álló ingatlant kell igénybe venni, az érintett ingatlanokról készült kisajátítási terv;”

6. Záró rendelkezések

16. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 1-5. §, a 7. §, a 9-14. § és az 1-3. melléklet 2013. július 1-jén lép hatályba.

(3) E rendelet 2013. július 2-án hatályát veszti.

1. melléklet a (.....) Korm. rendelethez

1. Az R. 1. számú melléklete I/2. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. A földmérési munkarészeket a földmérési rendeletben meghatározott formában kell leadni a földhivatalnak.”

2. Az R. 1. számú melléklete II/1. pont 1.1. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.1. Az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból írásvédett (tovább nem írható) adathordozón kivágotat kell készíteni. A földhivatal a kisajátítással érintett ingatlanok tulajdoni lapjáról a kívánt tartalmat xml. formátumban, hitelesítve, a széljegyekhez tartozó okiratok másolatait fekvésenkénti bontásban szolgáltatja. A hitelesített digitális adatok

átadása kísérő bizonylattal történik, amely tartalmazza a kiadás helyét és időpontját (dátumát), az adathordozó azonosítóját, az adatszolgáltató nevét (nyomtatott betűvel) és aláírását, az adatállomány byte-ban meghatározott méretét és az adatszolgáltató szerv körbélyegzőjét. A kísérő bizonylat egy példányát a földhivatalnak 10 évig meg kell őrizni. Igény esetén – költségtérítés ellenében – az adathordozót a földhivatal biztosítja. Hitelesített digitális adatok átadásánál alkalmazható a minősített elektronikus aláírás is, amennyiben az adatszolgáltatás elektronikus ügyintézés keretében történik. A hitelesítési záradék szövege: „Ez a másolat a kiadását megelőző napig az eredetivel megegyezik.” A digitális térképi állománynak az előzetes változásokat is tartalmaznia kell.”

3. Az R. 1. számú melléklete II/2. pont 2.1. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.1. A záradékolt kisajátítási vázrajz kisajátítási határvonalát az érintett tulajdonos kérésére ki kell tűzni. A határvonal főbb töréspontjait véglegesen a beruházás megvalósulásakor kell megjelölni a 2.2. pont szerint.”

4. Az R. 1. számú melléklete II/3. és 4. pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„3. Helyszínelés

A földmérő az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis állami alapadat-tartalmának a természetbeni állapottal történő egyezőségét köteles ellenőrizni. Ha a természetbeni állapot a földmérési rendeletben meghatározott hibahatáron belül nem egyezik, akkor a földmérési rendelet kitűzésre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

4. Térképezés

4.1. A kitűzés eredményét mérési vázlaton kell ábrázolni.

4.2. Az ingatlan határvonalát a földmérési rendeletben meghatározottak szerint kell megállapítani.

4.3. Amennyiben az adatszolgáltatás az 1.2. pontban említett kétféle állapot szerint történt, úgy a kisajátítási terv földmérési munkarészeit mindkét állapot szerint el kell készíteni.

4.4. A kisajátítási határvonal megállapítása során – az építésügyi szempontokon túlmenően – a Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdése szerinti szempontokra tekintettel kell eljárni.

4.5. A kisajátításra kerülő terület határvonalának töréspontjait (a határpontokat), valamint a határvonalat a kisajátítási terv földmérési munkarészein megkülönböztetett módon, jól azonosíthatóan kell ábrázolni, illetve megjeleníteni (pl. 0,5 mm-es fekete vonallal; külön objektumként stb.). A kisajátítási vázrajzon a kisajátítással érintett földrészletek helyrajzi számai mellett az átnézeti térképen szereplő sorszámot is fel kell tüntetni.

4.6. A kisajátítási átnézeti térképet településenként, azon belül fekvésenként kell elkészíteni. A kisajátítási átnézeti térkép legfeljebb A0-ás méretű részekre bontva nyomtatható ki.

4.7. A kisajátítási átnézeti térképen a kisajátítási cél megvalósítása érdekében kisajátítani tervezett összes ingatlant egytől kezdődő arab számmal meg kell jelölni (a továbbiakban: kisajátítási sorszám).

4.8. A kisajátítási átnézeti térképnek tartalmaznia kell:

- a) a kisajátítási cél megvalósításával érintett összes ingatlant,
- b) a kisajátítási cél megvalósítása érdekében kisajátítani tervezett összes ingatlan vonatkozásában a teljes ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmát,
- c) a kisajátítási határvonalat,

- d) a kisajátítási sorszámot,
- e) a település és fekvés megnevezését és a méretarány tényezőt,
- f) a készítő nevét és a készítés dátumát.”

5. Az R. 1. számú melléklete II/7. pont 7.1. alpont d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A vizsgálat során ellenőrizni kell, hogy)

„d) az előírt mellékleteket csatolták-e;”

6. Az R. 1. számú melléklete II/7. pont 7.1. alpont g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A vizsgálat során ellenőrizni kell, hogy)

„g) a kisajátítási vázrajz megfelel-e az előírt alaki és tartalmi követelményeknek;”

7. Az R. 1. számú melléklete II/7. pont 7.5. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„7.5. Ha a kisajátítási vázrajz földminősítési szempontú záradékolást is igényel, azt a kisajátítási vázrajz záradékolásával egyidejűleg kell elvégezni.”

8. Az R. 1. számú melléklete II/2. pont 2.2. alpontjában az „A kisajátításra kerülő” szövegrész helyébe az „A beruházás megkezdésekor a kisajátításra kerülő” szöveg lép.

9. Hatályát veszti az R. 1. számú melléklete

- a) II/2. pont 2.4. alpontja,
- b) II/7. pont 7.6. alpontja.

2. melléklet a (.....) Korm. rendelethez

„2. számú melléklet a 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelethez

A kisajátítás során készítendő változási vázrajz tartalma

1. A fejlécnek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a készítő földmérő, vagy földmérési vállalkozás megnevezése, székhelye és a munkaszáma;
- b) a változással érintett település és annak fekvése,
- c) a földmérési célú adatszolgáltatás iktatószáma,
- d) a „KISAJÁTÍTÁSI VÁZRAJZ” felirat,
- e) a kisajátítással érintett ingatlan helyrajzi száma,
- f) a vázrajz méretaránya,
- g) a kisajátítás sorszáma.

2. A változással érintett térkép kivágnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a változással érintett helyrajzi számok térképmásolata,
- b) a földrészletek numerikus töréspontjai nulkörrel,
- c) a megszűnő helyrajzi számok és alrészletek, művelési ágak áthúzással, az újonnan keletkező helyrajzi számok és alrészlet betűjelek és művelési ágak vastag kiemeléssel,
- d) az újonnan keletkező fekvéshatár vastag vonallal, melyen szerepelnie kell az új határvonal jelkulcsi elemének,
- e) a megszűnő földrészlet és alrészlet határvonalak dupla megszüntető vonallal.

3. A lábrésznek az alábbi adatokat kell tartalmaznia:

- a) a 7. § (3) bekezdése szerinti záradékok;
- b) szükség esetén a megelőző, vagy hatályon kívül helyezendő vázrajz iktató számára történő hivatkozás;
- c) a záradékoló földhivatal székhelye és a záradékolás dátuma, valamint kékszínű körbélyegző lenyomata;
- d) a záradékoló személyének aláírása és ingatlanrendező földmérői minősítésének száma;
- e) a készítő olvasható aláírása és kék színű bélyegző lenyomata, földmérő igazolványának száma, vagy ha van, ingatlanrendező földmérői minősítésének száma;
- f) ha a készítőnek nincs ingatlan rendező minősítése, akkor a minőségtanúsító aláírása, kékszínű bélyegző lenyomata és az ingatlanrendezői földmérői, valamint geodéziai tervezői minősítésének száma;
- g) a készítés dátuma."

3. melléklet a (.....) Korm. rendelethez

„3. számú melléklet a 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelethez

A kisajátítási változási vázrajzhoz tartozó területkimutatás

(lásd külön mellékelve PDF dokumentumban)

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A kisajátítási terv a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően összeállítandó dokumentum. A kisajátítási terv tartalmi funkciója egyrészt a kisajátítás céljának és megvalósítási tervének olyan mértékű meghatározása, mely a kisajátítási hatóság részére lehetővé teszi a kisajátítás indokoltságának a vizsgálatát (a kisajátítás jogalapja és a kisajátítandó ingatlan térképi elhelyezkedése), valamint összegyűjtve tartalmazza a kisajátítandó ingatlanok tulajdonosainak és egyéb jogosultjainak adatait. Ezen dokumentumok és adatok benyújtása nem jelent külön terhet a kisajátítást kérő számára, ugyanis egyrészt egy közérdekű beruházás megtervezéséhez amúgy is fel kell térképezni az adott beruházás megvalósításának helyszínét, másrészt fel kell venni a kapcsolatot ezen ingatlanok jogosultjaival, mivel a kisajátítást szükségszerűen meg kell, hogy előzze ezen ingatlanok polgári jogi úton való megszerzésének a megkísérlése. A kisajátítási hatóság számára a kisajátítás jogalapjának és a kisajátítási cél adott ingatlanon való megvalósíthatóságának a vizsgálatához szükséges az adott ingatlan elhelyezkedésének a vizsgálata, valamint a kisajátítási kártalanítás megállapítása érdekében az ingatlanon fennálló jogosultak – mint ügyfelek – adataira is szükség van. Ezért az R. tulajdonképpen a kisajátítási eljárás megindítását megelőző műszaki tervezés és polgári jogi egyezkedési kísérletek érdekében egyébként is beszerezett adatok összeállítását rendeli el.

A kisajátítási terv földhivatali és építésügyi záradékolása pedig azt a célt szolgálja, hogy a kisajátítási terv alapján induló kisajátítási eljárás előtt már tisztázni lehessen azt, hogy a kisajátításnak műszaki vagy területrendezési-településrendezési akadályai nincsen.

Ez a szabályozás követi a Kstv.-ben is érvényesülő azon megoldást, hogy amely kérdéseket már a kisajátítási eljárás megindítása előtt tisztázni lehet, azok az eljárások folyjanak le már a kisajátítási eljárást megelőzően annak érdekében, hogy ezen külön eljárások a kisajátítást kérő, de méginkább a kisajátítást elszenvedő tulajdonosok és egyéb jogosultak számára is nem kevés bizonytalansággal és teherrel járó eljárást ne húzzák el.

A földhivatal a záradékolás során azt vizsgálja, hogy az adott ingatlanok a kisajátítás során tervezett megosztása megfelel-e az ingatlan-nyilvántartási és földmérési szabályoknak. Ugyanis ha egy ingatlanok csak egy része kerül kisajátításra, akkor tartalmában tulajdonképpen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény értelmében vett telekmegosztás is történik, ugyanakkor mivel a Kstv. alapján - a kisajátítás közérdekű céljára tekintettel és az eljárás egyszerűsítése érdekében - "rendes" telekalakítási eljárás lefolytatására nem kerül sor, hanem a megosztásról maga a kisajátítási hatóság dönt a kisajátítási terv alapján, a megosztás műszaki feltételeit a kisajátítási tervben már előre tisztázni kell ahhoz, hogy a kisajátítási hatóság megosztásra is kiterjedő döntése alapján annak eredménye az ingatlan-nyilvántartásban átvezethető legyen.

Mind részleges, mind teljes ingatlan kisajátítása esetén pedig az építésügyi hatóság azt is vizsgálja, hogy a kisajátítási cél megvalósítása a célzott területen illeszkedik-e az adott terület felhasználási célját meghatározó terület- és településrendezési előírások által előírt felhasználás célhoz. Jelendő, hogy ez adott esetben nemcsak a településrendezési eszközöknek (vagyis a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek) való megfelelés ellenőrzését jelenti, hanem az adott területre vonatkozó magasabb szintű jogszabályba (törvénybe) foglalt előírások ellenőrzését is (az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005.

évi LXIV. törvény, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény).

A tervezet célja nemcsak az R.-nek a Kstv. módosított tartalmához való igazítása, hanem a gyakorlatban felmerült problémák orvoslása, valamint ezen túl alapvető szándéka a tervezetnek a kisajátítási terv összeállítása és záradékolása során az eljárások egyszerűsítése, ésszerűsítése, racionalizálása is, ezért a tervezet az R.-ben számos egyszerűsítési módosítást is elvégez.

A tervezetben véghezvitt módosítások lényegesebb elemei a következők:

- a) a tervezet egyszerűsíti a kisajátítási tervet alkotó dokumentumok körét:
 - aa) egész ingatlan kisajátítása esetén eltörli a tulajdoni lap csatolási kötelezettséget,
 - ab) egész ingatlan kisajátítása esetén vagylagossá teszi az ingatlan-nyilvántartási térkép és az átnézeti térkép csatolását;
- b) a tervezet eltörli az átnézeti térképhez csatolandó területkimutatás elkészítését;
- c) a tervezet egyszerűsíti a kisajátítási tervek záradékolásának menetét:
 - ca) egész ingatlan kisajátítása esetén a tervezet megszünteti a földhivatal közreműködését az eljárásban,
 - cb) a tervezet eltörli az átnézeti térkép földhivatali záradékolását,
 - cc) a kisajátítást kérő számára több ponton választási lehetőség megteremtése (záradékolás menete, építésügyi záradékolás módja);
- d) a tervezet a földhivatali záradékolás szakmai szabályait hozzáigazítja a háttérjogszabályként szolgáló földmérési szabályokhoz, ennek keretében megszünteti a párhuzamos előírásokat;
- e) a tervezet megszünteti a kisajátított ingatlanok összevonásának kötelezettségét, ha az nem építmény céljára lett kisajátítva;
- f) az építésügyi hatóság a záradékolás során ellenőrzi a nemzetgazdaságilag kiemelt beruházások megvalósítási helyét;
- g) a tervezet előírja, hogy a záradék nem lehet hat hónapnál régebbi a kisajátítási eljárás megindításakor;
- h) a tervezet az R.-t hozzáigazítja a Kstv. módosított tartalmához (mit kell vizsgálni a telekalakítási követelmények közül, a kisajátítási hatóság általi újrázáradékoltatás eltérő szabályai).

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

Az R. alcímét hozzá kell igazítani a szakaszok megváltozott tartalmához.

a 2. §-hoz

Az R. elején indokolt bevezetni az egyes fogalmak meghatározását, melyek közül az egyik jelenleg az R. 15. § (6) bekezdésében szerepel. Az ingatlan fogalmának bevezetésével a tervezet egységesíti és egyértelműsíti az R.-ben használt fogalmakat.

a 3. §-hoz

A gyakorlatban a földmérő nemcsak a kisajátítási terv elkészítésénél, hanem a földhivatali és építésügyi záradékolás során is eljár, ugyanis szakértelménél fogva a földmérő képes a záradékolás során a hatóság által jelzett egyes hibák megfelelő javítására. Ezért az R. 2. §-ában szereplő jelenlegi kötelező szabály mellett indokolt egyértelművé tenni, hogy a földmérő az R.-ben szabályozott adatszolgáltatási és záradékolási eljárások során is eljárhat, ha erre a kisajátítást kérő őt megbízza.

a 4. §-hoz

A tervezet egyszerűsíti a kisajátítási terv elemeit.

A hatályos szabályok szerint egész ingatlan kisajátítása esetén (vagyis amikor maga a kisajátítás nem eredményez az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást) a kisajátítási terv tulajdoni lapból és ingatlan-nyilvántartási térképből áll, melyet a földhivatalhoz és az építésügyi hatósághoz is meg kell küldeni záradékolás céljából. Ugyanakkor a tulajdoni lap és az ingatlan-nyilvántartási térkép olyan dokumentumok, melyek egyrészt a földhivatalnál is rendelkezésre állnak, másrészt pedig azok földhivatali záradékolásának nem lenne értelme (mivel a földhivatali záradékolásra csak az ingatlan egy részét érintő ún. részleges kisajátítás esetén van szükség). Ennek ellenére a hatályos R. alapján e dokumentumokat mégis be kell nyújtani a földhivatalhoz, igaz, anélkül, hogy azt a földhivatalnak záradékolnia kellene.

A tervezet ezért egyszerűsíti a kisajátítási tervet alkotó dokumentumok körét. Ennek keretében különbséget tesz aközött, hogy olyan kisajátításról van-e szó, melyben változási vázrajz elkészítése szükséges (földmérői szakkifejezéssel az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást eredményező, vagyis részleges kisajátítás), és aközött, hogy egész ingatlan kisajátítása történik meg. Az előbbi esetben az ingatlan megosztásához – megegyezően a hatályos R. szabályozásával és az általános ingatlan-nyilvántartási szabályokkal – továbbra is változási vázrajz szükséges, ezért nemcsak a földhivatali, hanem az építésügyi záradékolás is ezen a dokumentumon történik meg.

Egész ingatlan kisajátítása esetén, vagyis amikor a kisajátítás eredményeképpen az ingatlan nem kerül megosztásra, a kisajátítási terv földhivatali záradékolására szakmai szempontból nincs szükség, ezért a tervezet ebben az esetben a földhivatalt kiveszi az eljárásból. Mivel az építésügyi hatóság számára a helyi építési szabályzatba foglalt vagy egyéb terület- és településrendezési dokumentumban rögzített területfelhasználási célhoz illeszkedő építkezés ellenőrzése érdekében csak az rendelkezésre bocsátandó információ, hogy a tervezett építmény pontosan hol helyezkedik el (vagyis melyik területfelhasználási kategóriába esik), ezért az építésügyi záradékolás esetére a tervezet eltörli a tulajdoni lap benyújtásának kötelezettségét és csak az ingatlan-nyilvántartási térkép benyújtását tartja meg. Ez a térkép elegendő annak vizsgálatához is, hogy az adott ingatlan összhangban van-e azon

jogszabállyal, mely megjelöli az adott beruházás konkrét helyét (pl. gyorsforgalmi utak, nemzetgazdaságilag kiemelt beruházások).

A konkrét ügyben kisajátítandó ingatlan azonban része lehet egy nagyobb célzott beruházásnak is. Ebben az esetben a területfelhasználási célnak való megfelelés, valamint a kisajátítás feltételeinek a fennállása nem vizsgálható kizárólag az adott ingatlan vonatkozásában, hanem ahhoz az egész beruházás által lefedett teljes terület és az összes érintett ingatlan egyidejű bemutatása is szükséges (pl. az autópálya teljes nyomvonalának ellenőrzése, egy hulladéklerakó elhelyezése). A hatályos R. alapján ezért ha a kisajátítási cél szerinti beruházás egyidejűleg több ingatlant is érint, a kisajátítási tervnek része az egész beruházást mutató kisajátítási átnézeti térkép is. Ezen a tervet sem változtat, ugyanakkor – beépítve az eddigi gyakorlatot – egyértelművé teszi, hogy azon nemcsak a kisajátítással érintett, hanem magával a beruházással érintett (akár adásvétellel megszerzett, akár már a kisajátítást kérő tulajdonában álló) összes ingatlan ábrázolása szükséges.

A tervet ugyanakkor egyszerűsíti az átnézeti térkép összeállítását (lásd R. 5. §), valamint eltörli annak földhivatali záradékolását (lásd 7. §), mert az földmérői szempontból nem indokolt. Ha az adott beruházás több ingatlant is érint, vagyis kisajátítási átnézeti térkép benyújtása mindenképpen szükséges, akkor egész ingatlan kisajátítása esetén a tervet további egyszerűsítésként eltörli az adott ingatlant ábrázoló ingatlan-nyilvántartási térkép csatolásának kötelezettségét, ugyanis az ingatlan helyét az átnézeti térkép is mutatja, ezért egy másik térkép csatolása szükségtelen.

Ha az egész ingatlan kisajátítása nem építési célból történik (pl. védett területek kisajátítása a védett értékek megőrzése érdekében), vagyis a kisajátítást követően a tulajdonosváltáson kívül gyakorlatilag semmi sem változik az adott ingatlanon, a fenti dokumentumok közül csak az ingatlan-nyilvántartási térkép és a jogosultak listája alkotja a kisajátítási tervet, és az ingatlan-nyilvántartási térképet nem kell záradékoltatni. Ez esetben az ingatlan-nyilvántartási térképre a kisajátítási terv alapján eljáró kisajátítási hatóságnak, illetve a kisajátítási eljárásban kirendelt, a kártalanítási összeget megállapító szakértőnek van szüksége a kisajátítandó ingatlan pontos helyének és határainak a megállapítása érdekében, ezért képezi e térkép is a kisajátítási terv részét. Ugyanakkor figyelemmel arra, hogy e térkép záradékolására nincs szükség, a tervet egyértelművé teszi, hogyha ezen térképet a kisajátítást kérő nem csatolja be a kisajátítási tervbe, akkor annak beszerzése iránt – mint más hatóság nyilvántartásában szereplő dokumentum beszerzése iránt – a Ket. 36. § (2) bekezdése és a jelen ügyben kifejezett szabályt tartalmazó Kstv. 24. § (7) bekezdése alapján a kisajátítási hatóság hivatalból intézkedik.

Ha a kisajátítást kérő a térképet már az eljárás megindításakor benyújtja a kisajátítási terv részeként a kisajátítási hatóság részére, az a kisajátítási eljárás gyorsabb lefolyását segíti elő, mert a kisajátítási hatóságnak nem kell a térkép beszerzése iránt külön intézkednie. Hangsúlyozandó, hogy a térkép beszerzésének költsége minden esetben a kisajátítást kérőt terheli, mert a Ket. 36. § (4) bekezdése értelmében a más hatóságnál nyilvántartott és ezért az eljáró hatóság által beszerzett adatok költsége is az ügyfelet terheli.

A gyakorlatban probléma, hogy egész ingatlan kisajátítása-e az az eset, mikor ugyan a kisajátítás az egész ingatlanra vonatkozik, de ugyanakkor az adott ingatlannak a kisajátító állam vagy önkormányzat már résztulajdonosa. Mivel a záradékolás szempontjából ez is teljes ingatlan kisajátításának minősül, a joggyakorlat egységesítése érdekében a tervet ezt egyértelművé teszi.

Akár egész ingatlan, akár részingatlan kisajátításáról van szó, minden esetben szükséges az is, hogy a kisajátítást kérő összeszedje az ingatlan tulajdonosának és az ingatlanon fennálló joggal rendelkező egyéb jogosultak adatait is annak érdekében, hogy e tervek alapján a kisajátítási hatóság már az eljárás elején tisztában legyen az érintett ügyféli körrel, valamint hogy a kisajátítási kérelem beérkezését követő 8 napon belül a kisajátítási eljárás megindításának ténye és az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási feljegyzése a szükséges adatok birtokában megtörténhessen [Kstv. 25. § (1) bekezdés].

A tervezet szerint „jogosultak listájának” elnevezett listában szereplő személyek adatait eddig a kisajátítási vázrajzhoz tartozó területkimutatás (illetve a csatolt tulajdoni lap) tartalmazta, azonban földmérési szempontból ezen - a kisajátítást megelőzően fennálló helyzetet mutató - adatok a területkimutatáshoz nem szükségesek, másrészt a területkimutatás szerkesztésének szempontjából meglehetősen nehézkes feladat a területkimutatás táblázatába beszerkeszteni ezeket az adatokat, ezért a tervezet egyszerűsíti az előírást és nem a területkimutatás táblázatában, hanem külön dokumentumban írja elő ezen adatok szerepeltetését.

Arra, hogy ezen ügyfelek adatait a kisajátítási tervnek is tartalmaznia kell, a Kstv. is utal, mikor előírja, hogy a kisajátítási kérelemhez mellékelni kell a kisajátítást kérő bejelentését az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek nevéről, lakáscíméről (székhelyéről), *ha ezek az adatok a kisajátítási terv elkészítését követően megváltoztak* [Kstv. 24. § (5) bekezdés b) pont].

Hangsúlyozandó, hogy ezen adatok összegyűjtése nem jelent plusz terhet a kisajátítást kérő részére, egyrészt mert ezt a kötelezettséget - összhangban a Kstv.-vel - eddig is tartalmazta az R., másrészt pedig a kisajátítási eljárás megindítását megelőző, az adott ingatlan polgári jogi úton való megszerzésének kötelező megkísérlése folytán a kisajátítást kérőnek mindenképpen fel kell mérnie az ingatlanra joggal rendelkező személyek körét.

A gyakorlatban felmerült problémák orvoslása érdekében a tervezet kifejezetten rendelkezik arról, hogy – az állam vagy az önkormányzat tulajdonszerzésének esetére — a kisajátítást kérő a jogosultak listája részeként meg kell, hogy jelölje az ingatlan felett a kisajátítást követően tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet nevét és címét (székhelyét). Jelzendő, hogy az utóbbi időben egyre több tulajdonosi joggyakorló került kijelölésre, tehát már közel sem csak az MNV Zrt. vagy a Nemzeti Földalap lehet tulajdonosi joggyakorló, ezért a jogbiztonságot is szolgálja, ha azt, hogy az adott konkrét ingatlan esetében mely szerv lesz a tulajdonosi joggyakorló, a kisajátító állammal illetve önkormányzattal szoros kapcsolatban álló kisajátítást kérő jelöli meg. Ezen adatra azért van szükség, hogy a kisajátítási eljárás végén gördülékenyen megtörténhessen a tulajdonszerzés bejegyzése. Jelenleg ugyanis probléma adódhat abból, ha az állami tulajdonszerzés esetére a kisajátítási hatóság nem rendelkezik a tulajdonosi joggyakorló adataival, ugyanis az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvh. 6. § (4) bekezdése értelmében az állam tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg meg kell jelölni az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezetet is.

Az Inyvh. ezt a követelményt jelenleg csak az állami tulajdonszerzés esetére írja elő, de a tervezet a jogszabályok esetleges jövőbeli változása esetére, feltétes módon – ha az ingatlan-nyilvántartási vagy egyéb jogszabályok esetleg előírnának ilyen rendelkezést – az önkormányzat tulajdonszerzésének esetére is előírja a tulajdonosi joggyakorló adatainak a megjelölését.

Jelzendő, hogy a kisajátítást követően az adott ingatlan felett vagyongazdálkodási jogokat gyakorló szervezet megjelölését azért nem írja elő a tervezet, mert erre nincs szükség, ugyanis a kisajátítási hatóság nem dönt (és nem is dönthet) a vagyongazdálkodó személyéről a kisajátítási eljárást lezáró határozatában. Ennek oka egyrészt az, hogy a kisajátítási hatóság hatásköre nem terjed ki vagyongazdálkodási kérdésekben való döntésre, mert erről – az állami és önkormányzati vagyongazdálkodási jogszabályok szerint – a tulajdonosi joggyakorló dönthet, a kisajátítási hatóság nem. Másrészt a vagyongazdálkodó személyének az állami (önkormányzati) tulajdonszerzéssel egyidejű bejegyzését az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok nem követelik meg. Harmadrészt pedig a nemzeti vagyongazdálkodási 2011. évi CXCVI. törvény 11. §-a alapján nemcsak a szerződéssel létrehozott, de a jogszabály alapján fennálló vagyongazdálkodási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez is szükséges a vagyongazdálkodási szerződés megkötése, mely értelemszerűen azt is jelenti, hogy a vagyongazdálkodó személyének az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a vagyongazdálkodási szerződés birtokában a jogszerző kérheti az ingatlanügyi hatóságtól.

További egyszerűsítési előírás, hogy a kisajátítási eljárás megindítása tényének és az elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez - részleges kisajátítás esetén - csatolt kisajátítási tervnek nem kell az eredeti dokumentumokat tartalmaznia, ugyanis e tények ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez a kisajátítási hatóság megkereső határozata szolgál, a megkereső hatósági döntés mellékleteként szolgáló kisajátítási terv csak további tájékoztató adatként funkcionál, ezért - bár a Kstv. 25. § (1) bekezdés értelmében ez is feljegyzés alapjául szolgáló okirat -, ebben a földhivatal által egyszer már záradékolt vázrajzot tartalmazó kisajátítási tervben nem kell eredeti dokumentumoknak szerepelnie. Azzal, hogy a tények feljegyzéséhez elegendő a tervben szereplő dokumentumok másolata is, a tervezet további egy eredeti dokumentum csatolásának (és ezt megelőzően egy további dokumentum hatósági vizsgálatának és záradékolásának) a kötelezettségét törli el.

Összhangban a Kstv.-vel, melynek értelmében a kisajátítási kérelmet ingatlanonként kell benyújtani [Kstv. 24. § (1) bekezdés], a tervezet egyértelművé teszi, hogy a kisajátítási kérelem mellékletét képező kisajátítási tervet is ingatlanonként kell elkészíteni.

az 5. §-hoz

A tervezet összhangba hozza az eljáró földhivatal megjelölését a járások kialakításával. Továbbá a rendelkezésből elmarad a csereingatlanra vonatkozó szabály, mert a kisajátítás jelen fázisában (még a kisajátítási eljárás megindítása előtt) a csereingatlanok és a csereingatlan megosztásának nincs relevanciája.

a 6. §-hoz

A Kstv.-módosítás értelmében a 2013. július 1-jét követően indult kisajátítási eljárásokban a részleges kisajátításnak már nem akadálya, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, feltéve, hogy az ingatlan beépítésre nem szánt területen helyezkedik el vagy beépítésre szánt területen az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el [Kstv. 6. § (3) bekezdés].

Mivel a kisajátítási eljárás megindítását megelőzi a kisajátítási tervek záradékolása, ezen kedvezőbb új szabály a 2013. július 1-jét követően indult kisajátítási eljárásokban akkor tud minél előbb érvényesülni, ha a kisajátítási eljárást megelőzően elvégzendő építésügyi záradékolás során sem veszi ezt figyelembe az építésügyi hatóság, vagyis a legkisebb teleknagyság követelménye nem lesz akadálya a kisajátítási terv építésügyi hatósági záradékolásának sem. Szükséges ezért, hogy az R. átfogó és 2013. július 1-jén hatályba lépő módosítását megelőző minél korábbi időponttal történjen egy olyan irányú módosítás, mely egyértelművé teszi, hogy az építésügyi hatóság a záradékolás során nem követeli meg olyan előírás betartását (legkisebb teleknagyság követelménye), melyet az azt követő kisajátítási eljárásban sem kell már figyelembe venni.

A tervezet ezen rendelkezése ezért már a kihirdetést követő napon hatályba lép és a folyamatban lévő záradékolás során is alkalmazni kell.

a 7. §-hoz

Az R. 5. §-a:

A tervezet az R. 3. §-ában szereplő előírások 5. §-ba csoportosítása mellett pontosítja az egyes földmérési dokumentumok elkészítésére vonatkozó előírásokat, összhangban a háttérjogszabályként szolgáló földmérési jogszabályokkal.

Az R. 6. §-a:

A tervezet az R. 6. §-ába csoportosítja a kisajátítási tervek záradékolásával kapcsolatos általános szabályokat.

A kisajátítás jellegétől függően a tervezet meghatározza, hogy az adott tervet melyik hatóság záradékolja. Ha az ingatlan részleges kisajátítására kerül sor, vagyis változási vázrajz készül, azt a földhivatal a földmérési jogszabályok alapján záradékolja. A tervezet e körben az eljárás egyszerűsítése érdekében megszünteti a kisajátítási átnézeti térkép földhivatali záradékolásának kötelezettségét, ugyanis szakmai szempontból ezen külön záradékolásra nincs szükség, mert a földhivatal az ingatlannal kapcsolatos változásokat a kisajátítási vázrajz és nem az átnézeti térkép alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartásba.

Ugyanezen a vázrajzon igazolja az építésügyi hatóság is az építésjogi követelményeknek való megfelelést.

Egész ingatlan kisajátítása esetén a tervezet egyszerűsíti az eljárást, és a földhivatalt kiveszi az eljárásból, mivel az egész ingatlan kisajátítása esetén az ingatlan határvonalában nem történik változás, ezért nincs földmérési indoka annak, hogy a földhivatal az eljárásban részt vegyen. Ugyanakkor kisajátítással létrehozni kívánt építménynek a területfelhasználási célhoz való illeszkedése, valamint - jogszabályban kijelölt beruházás esetén - a jogszabályban foglaltakkal való összhangja továbbra is vizsgálendő, ezért építési célú kisajátítás esetén az építésügyi hatóság ezeket záradékolás keretében igazolja.

Ugyanakkor ha egész ingatlan kisajátítására kerül sor építmény létrehozásának szándéka nélkül, sem a földhivatali, sem az építésügyi záradékolás nem szükséges.

Kettős záradékolás esetén a kisajátítási hatóság részére az R. 10/A. § alapján a kisajátítási tervből két eredeti példány csatolása szükséges [1 db: irattárba, 1 db a kisajátítási eljárás végén a tulajdonjog és az ingatlan megosztása bejegyzéséhez (Kstv. 37. § (2) bekezdés a) pont)], és 1 db másolati példány, melyet a kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárás megindulásakor a földhivatal részére a kisajátítási eljárás megindítása tényének a feljegyzésére vonatkozó végzése mellékleteként csatol [Kstv. 25. § (1) bekezdés].

Ezen példányszám kisajátítási hatóság részére történő szolgáltatathatósága érdekében a kisajátítási terveket a földhivatalhoz négy példányban kell benyújtani (földhivatal: 1 db: irattár, 3 db építésügyi hatósági záradékolásra; építésügyi hatóság: 1 db: irattár, 2 db: kérelmezőnek vissza).

Egyszeri záradékolás esetén a kisajátítási hatóság részére az R. 10/A. § alapján a kisajátítási tervből egy eredeti példány csatolása szükséges (1 db: irattárba). Ezen példányszám kisajátítási hatóság részére történő szolgáltatathatósága érdekében a kisajátítási tervet az építésügyi hatóság részére két példányban kell záradékoltatni (1 db: irattár, 1 db: kérelmezőnek vissza).

A tervezet szigorítja a hiánypótlásra vonatkozó rendelkezést úgy, hogy megszabja, hogy legfeljebb két hiánypótlási felhívás bocsátható ki ugyanazon hiba miatt. Jelenleg ugyanis az R. alapján tulajdonképpen végtelen számú hiánypótlás is kibocsátandó lenne, ami azonban adott esetben lezárhatatlanná tenné a záradékolási eljárást.

A tervezet fenntartja a földhivatali és építésügyi záradékolás esetére azt a rendelkezést, hogy a földhivatal a záradékolt tervet a második záradék rávezetése érdekében továbbítja az építésügyi hatóságnak. A tervezet azonban ezen eljárásban (ún. "továbbításos eljárás") - eltérően a hatályos R.-től - lehetővé teszi, hogy az építésügyi záradékolásért járó illetéket a kérelmező a földhivatalnál fizesse meg. A hatályos R. alapján ugyanis hiába továbbítja a tervet a földhivatal az építésügyi hatóságnak, az eljárást megszakítja az, hogy az építésügyi hatóság a kérelmezőt felhívja az illeték megfizetésére. A tervezet alapján a földhivatalnál megfizetett illeték központi költségvetésbe történő befizetéséről a földhivatal gondoskodik.

Az építésügyi záradékolás illetéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) melléklet XV. fejezet I/13. pontja alapján 10.000 forint, a melléklet XI. fejezete alapján kiemelt ügyekben 20.000 forint. Tekintettel azonban arra, hogy az állam és a helyi önkormányzat teljes személyes illetékmentességet élvez [Itv. 5. § (1) bekezdés a) és b) pont], ezért az állam vagy az önkormányzat nevében eljáró kisajátítást kérő esetében ilyen fizetési kötelezettség fel sem merül, az legfeljebb harmadik személy általi kisajátítás esetén áll elő.

Amellett, hogy a tervezet fenntartja az R. azon hatályos szabályát, hogy a földhivatal által záradékolt tervet a földhivatal továbbítja záradékolásra az építésügyi hatóságnak, a tervezet lehetővé teszi azt is, hogy a kérelmező kérelmére a földhivatal a záradékolt tervet közvetlenül a kérelmezőnek küldje vissza. Ennek indoka az, hogy a gyakorlatban adott esetben gyorsabb és olcsóbb (postaköltség nélküli), ha a földhivataltól maga a földmérő viszi át a terveket záradékolásra az építésügyi hatósághoz, ezért ennek lehetőségét megteremti a tervezet.

Ha a kisajátítási cél megvalósítása érdekében több ingatlan kisajátítása szükséges, előfordulhat az is, hogy egyes ingatlanok teljes területe, míg más ingatlanok csak egy részének a kisajátítása szükséges. Bár a kisajátítási tervet ingatlanonként kell elkészíteni (mivel a kisajátítási eljárásokat is ingatlanonként kell lefolytatni), annak természetesen nincs

akadálya, hogy az ügyfél egyszerre több kisajátítandó ingatlan záradékolását kérje. Annak érdekében, hogy a beadott dokumentumok "együtt mozoghassanak" és a kérelmezőnek ne kelljen külön-külön eljárást indítania a földhivatalnál és az építésügyi hatóságnál, a tervezet lehetővé teszi, hogy az egyszeri záradékolású kisajátítási terveket is a földhivatalnál nyújtsa be a kérelmező a kettős záradékolású tervekkel együtt, és ebben az esetben a földhivatal nemcsak a kettős záradékolást, hanem az egyszeri záradékot igénylő terveket is továbbítja az építésügyi hatósághoz.

Az R. 7. §-a:

A tervezet a földhivatali záradékolással kapcsolatos szakmai szabályokat a 7. §-ban rendezi össze és azokat egyúttal összhangba hozza a földmérési jogszabályokkal.

Mivel a földmérési jogszabályok háttérjogszabályként szolgálnak, a tervezet egyértelművé teszi azt, hogy a földhivatali záradékolás érdekében benyújtott kisajátítási tervhez a jogszabályok szerinti melyik változási vázrajzra vonatkozó előírása szerinti mellékleteket kell csatolni.

A tervezet pontosítja az R. hatályos 15. § (5) bekezdésében szereplő, a földhivatali záradék meghosszabbítására vonatkozó rendelkezést, és a telekalakítási jogszabályhoz [a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet] hasonlóan a záradék 1 évvel való meghosszabbításának lehetőségét szabályozza.

A Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdése meghatározza, hogy mely esetben nem lehet a legkisebb teleknagyság követelményének meg nem felelő visszamaradó ingatlant eredményező kisajátítást elvégezni (beépítésre szánt területen, ha az ingatlan eredetileg elérte a legkisebb teleknagyságot), valamint szabályozza azt is, hogyha a részleges kisajátítás alapján a visszamaradó részt valamilyen okból már nem lehetne az eredeti céljára használni vagy az számottevően költségesebb lenne, vagy nem volna gazdaságosan értékesíthető, akkor sem lehetséges a tervezett rész-ingatlan kisajátítása, hanem a tulajdonos kérelmére a visszamaradónak tervezett részt is ki kell sajátítani. A visszamaradó rész tekintetében ilyen esetkör lehet az is, ha a visszamaradó rész valamilyen szempontból nem felelne meg a telekalakítási jogszabályoknak. E körben a Kstv. 6. § (3) bekezdése csak a beépítésre szánt területen fekvő ingatlan teleknagysága okán mondja ki kifejezetten a részleges kisajátítás tilalmát (kivéve, ha az ingatlan már eredetileg sem érte el a legkisebb teleknagyságot). A telekalakításnak azonban még egyéb követelményei is vannak [pl. megközelíthetőség, beépítettségi maximum figyelembevétele - lásd az Étv.-t és a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendeletet], melyek nemteljesülése tipikusan eredményezheti azt, hogy a visszamaradó rész már használhatatlanná válik vagy gazdaságosan már nem lesz értékesíthető és ezért a tulajdonos kérelme alapján a visszamaradó részt is ki kell sajátítani.

A kisajátítási hatóság jelenleg figyelembe veszi azt, hogy az eljárás végén a kisajátítással keletkező visszamaradó ingatlan megfeleljen a telekalakítási jogszabályoknak, mert pl. ha zárványterület maradna, akkor adott esetben elrendeli a kisajátítást kérő számára, hogy a visszamaradó terület megközelíthetősége érdekében utat építsen.

Ennek alapján tehát megállapítható, hogy ha – a beépítésre szánt területen lévő ingatlan teleknagyságán kívül [Kstv. 6. § (3) bekezdés] – a telekalakítási követelmények nem teljesülnének a visszamaradó rész tekintetében, azt a kisajátítási hatósági eljárásban kell

orvosolni vagy azzal, hogy az egész ingatlan kisajátítására kerül sor, vagy azzal, hogy a kisajátítási hatóság egyéb módon rendelkezik a szükséges követelmények teljesítéséről.

Mindebből az következik, hogy a telekalakítási követelmények nemteljesülése (kivéve a beépítésre szánt területen a legkisebb teleknagyság követelményét) a kisajátítási eljárást megelőző záradékolásnak nem képezi akadályát, mert ezen követelmények a kisajátítási eljárás során is teljesíthetőek.

Ezért a tervezet egyértelművé teszi, hogy a telekalakítási előírások teljesülése – az említett kivétellel – nem szükséges a kisajátítási terv záradékolásához. Azonban annak érdekében, hogy a kisajátítást kérő már a kisajátítási eljárást megelőzően tudomást szerezzen arról, hogy a telekalakításra vonatkozó követelmények nem teljesülnének az általa tervezett részleges kisajátítás esetén, indokolt, hogy erről a földhivatal a záradékolás során – figyelemfelhívó jelleggel – tájékoztatást adjon a kisajátítást kérő részére. Ennek alapján a kisajátítást kérő már ebben a fázisban eldöntheti, hogy átdolgozza a kisajátítási tervet vagy pedig vállalja annak kockázatát, hogy ennek okából a kisajátítási eljárás során többletkötelezettségei keletkezhetnek.

A földhivatal a telekalakítási követelményeket a „rendes” telekalakítási engedélyezési eljárásban egyébként is vizsgálni köteles, így a kisajátítási terv záradékolása során erről a kisajátítást kérő részére képes tájékoztatást adni.

Az R. 8. §-a:

A tervezet a 8. § (1) bekezdés b) pontjában kiterjeszti az R. 8. §-ában jelenleg csak a gyorsforgalmi utakra és a Vásárhelyi terv keretében épülő szükségtározókra vonatkozó előírást, mely feladatává teszi az építésügyi hatóságnak, hogy vizsgálja, meg, hogy ezen – kormányrendeletben illetve miniszteri rendeletben – megjelölt helyrajzi számokkal meghatározott beruházásnak a tervezet beruházás megfelel-e. E kiterjesztés alapvetően a nemzetgazdaságilag kiemelt ügyeket érinti, ahol az adott beruházás konkrét helyét kormányrendelet határozza meg. Ennek a módosításnak az az indoka, hogy minden olyan beruházás esetében, ahol annak helyét jogszabály adja meg helyrajzi szám szerint, a kisajátítandó ingatlanak a jogszabályban megadott helyrajzi számmal való egyezését és nyomvonalát – mint a kisajátítási eljárás megindítását megelőző előfeltételt – már a kisajátítási eljárást megelőzően, a záradékolás során tisztázni kell.

A tervezet a kisajátítási tervek szerkezetének egyszerűsítésével összhangban pontosítja, hogy melyik tervet záradékolja az építésügyi hatóság. Ennek alapján kettős záradékolás esetén az építésügyi záradékot a földhivatal által már záradékolt kisajátítási vázrajzon vezeti át, míg teljes ingatlan kisajátítása esetén – attól függően, hogy a beruházás csak egy, vagy egyidejűleg több ingatlant érint – az ingatlan-nyilvántartási térképet vagy a kisajátítási átnézeti térképet záradékolja.

Tekintettel arra, hogy a kisajátítási átnézeti térkép adott esetben igen nagy és nehezebben kezelhető dokumentumot jelenthet (főleg vonalas beruházás esetén), a tervezet lehetővé teszi azt, hogy az építésügyi hatóság a záradékot ne a térképre vezesse rá, hanem külön okiratban szövegezze meg.

Az R.-t hozzá kell igazítani a Kstv. azon - gazdaságossági indokú és a felek érdekeit is jobban figyelembe vevő - módosításához, melynek értelmében beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátítás lehetséges akkor is, ha a visszamaradó ingatlan nagysága nem éri el az előírt legkisebb teleknagyságot, illetve ha beépítésre szánt területen az ingatlan már eleve nem érte el a legkisebb teleknagyságot [Kstv. 6.§ (3) bekezdés]. A teleknagyság követelményét így ebben az esetben az építésügyi záradékolás során értelemszerűen nem kell vizsgálni.

A tervezet csökkenti az eljárások dokumentumigényét akkor, mikor előírja, hogy ha egy eljárásban kerül sor több teljes ingatlan kisajátítására irányuló terv építésügyi záradékolására, akkor a kisajátítási átnézeti térképet nem szükséges minden egyes ingatlan vonatkozásában külön benyújtani, mert az építésügyi hatóság az összes záradékot egy átnézeti térképre vezeti rá. Mivel a kisajátítási tervet ugyanakkor - összhangban a Kstv.-vel - ingatanonként kell elkészíteni, a tervezet kimondja, hogy ezen záradékolt átnézeti térképet nem kell minden kisajátítási tervnek eredetiben tartalmaznia, hanem elegendő a hiteles másolat csatolása is. Ha az építésügyi hatóság a záradékolást külön okiratban szövegezi meg, ebben az esetben is elegendő egy kisajátítási átnézeti térképet beküldeni, de a hatóság ebben az esetben értelemszerűen nem a kisajátítási átnézeti térképen, hanem a külön okiratban végzi el az összes ingatlanra vonatkozó záradékolást. Ebben az esetben az egyes ingatlanokra készült kisajátítási tervnek tartalmaznia kell a kisajátítási átnézeti térképet vagy annak másolatát, valamint a záradékolási döntésről szóló okiratot vagy annak hiteles másolatát.

Az R. 9. §-a:

A tervezet megállapítja a Kstv.-módosítás során bevezetett új rendelkezés alapján történő újrazáradékolás során alkalmazandó eltérő szabályokat. Az eljárások gyorsítása érdekében ugyanis a Kstv. - 2013. július 1-jét követően indult ügyekben alkalmazandó – 24/B. §-a azt mondja ki, hogy ha a kisajátítási terv záradéka a kisajátítási eljárás folyamán lejár, a kisajátítási hatóság a tervet újrazáradékolás céljából az erre hatáskörrel rendelkező szervnek megküldi és ezt követően eljárását az újrazáradékolásig felfüggeszti.

Az R. 10. §-a:

A tervezet azon kisajátítások esetén, melyek nem eredményezik az adott ingatlan megosztását illetve nem építmény létesítésére irányulnak (pl. erdőterület vagy védett természeti területek kisajátítása), kivételt tesz az ingatlanok összevonási kötelezettsége alól, ennek ugyanis a kisajátítási cél megvalósítása után is érintetlenül hagyott ingatlanok esetében nincs szakmai indoka.

Az R. 10/A. §-a:

Kettős záradékolás esetén a kisajátítási hatóság részére a kisajátítási tervből két eredeti példány csatolása szükséges [1 db: irattárba, 1 db a kisajátítási eljárás végén a tulajdonjog és az ingatlan megosztása bejegyzéséhez (Kstv. 37. § (2) bekezdés a) pont)], és 1 db másolati példány, melyet a kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárás megindulásakor a földhivatal részére a kisajátítási eljárás megindítása tényének a feljegyzésére vonatkozó végzése mellékleteként csatol [Kstv. 25. § (1) bekezdés].

Egyszeri záradékolás és záradékolást nem igénylő esetben a kisajátítási hatóság részére a kisajátítási tervből egy eredeti példány csatolása szükséges (1 db: irattárba).

A tervezet alapján a kisajátítási terveknek a kisajátítási hatóság részére történő benyújtásakor a záradékok hat hónapnál nem lehetnek régebbiek. Erre azért van szükség, mert számos esetben azért húzódnak a kisajátítási eljárások, mert a kisajátítási terv földhivatali vagy építésügyi záradéka (előbbi jelenleg 1 évre szól) az eljárás folyamán - részben a záradék régi volta, részben az eljárás egyéb okból történő elhúzódása miatt - időközben lejár. Mivel a kisajátítási hatóságnak részleges kisajátítás esetén a kisajátítási döntését érvényes záradékkal ellátott kisajátítási terv alapján kell meghoznia (mert ebben az esetben vezethető át a kisajátítási döntés az ingatlan-nyilvántartásban), ezért ha lejár a záradék, jelenleg megakad az eljárás és a kisajátítási hatóság - többnyire hiánypótlás formájában - kötelezi a kisajátítást kérőt a tervek újzáradékolására, mely újabb földhivatali és építésügyi záradékolási eljárás megindítását jelenti, több héttel megnyújtva ezzel a kisajátítási eljárást. Ha már bekövetkezett a záradék lejárat, erre az esetre az eljárás gyorsítása érdekében a Kstv.-módosítás előírta, hogy ebben az esetben maga a kisajátítási hatóság gondoskodik a kisajátítás terv újzáradékoltatásáról. Azonban fontosabb, hogy megelőzhető legyen az a helyzet, hogy a záradék a kisajátítási eljárás folyamán lejárjon, ezért indokolt előírni, hogy az eljárás megindításakor a záradéknak viszonylag frissnek kell lennie, így biztosítva azt, hogyha valamilyen okból a kisajátítási eljárás mégis elhúzódik, az idő alatt a záradék lehetőleg ne veszítse el az érvényességét.

A kisajátítási terv záradékának hat hónapnál nem régebbi voltára vonatkozó előírást indokolt arra az esetre is kimondani, amikor a kisajátítási tervet csak az építésügyi hatóság záradékolja, mert – bár ez nem túl gyakori eset – az építésügyi hatóság által a záradékolás szempontjaként figyelembe vett helyi településrendezési szabályok is módosulhatnak időközben, ezért célszerű az ez alapján kiadott záradéknak is viszonylag frissnek lennie, hogy lehetőleg olyan állapotot tükrözzön, mely a kisajátítási eljárás során végig változatlan marad.

a 8. §-hoz

A Kstv.-módosítás értelmében a 2013. július 1-jét követően indult kisajátítási eljárásokban a részleges kisajátításnak már nem akadálya, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, feltéve, hogy az ingatlan beépítésre nem szánt területen helyezkedik el vagy beépítésre szánt területen az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el.

Mivel a kisajátítási eljárás megindítását megelőzi a kisajátítási tervek záradékolása, ezen kedvezőbb új szabály a 2013. július 1-jét követően indult kisajátítási eljárásokban akkor tud minél előbb érvényesülni, ha a kisajátítási eljárást megelőzően elvégzendő építésügyi záradékolás során sem veszi ezt figyelembe az építésügyi hatóság, vagyis a legkisebb teleknagyság követelménye nem lesz akadálya a kisajátítási terv építésügyi hatósági záradékolásának sem. Szükséges ezért, hogy az R. átfogó és 2013. július 1-jén hatályba lépő módosítását megelőző minél korábbi időponttal történjen egy olyan irányú módosítás, mely egyértelművé teszi, hogy az építésügyi hatóság a záradékolás során nem követeli meg olyan előírás betartását (legkisebb teleknagyság követelménye), melyet az azt követő kisajátítási eljárásban sem kell már figyelembe venni.

Ezen módosított, a kisajátítást kérő számára egyébként is kedvezőbb szabályt értelemszerűen már a folyamatban lévő záradékolások során is figyelembe kell venni.

a 9. §-hoz

A rendelkezés a 2013. július 1-jén hatályba lépő módosításokhoz szükséges átmeneti szabályokat állapítja meg.

Ennek alapján főszabály az, hogy 2013. július 1-je után már az új szabályoknak megfelelően elkészített és záradékolt kisajátítási terveket lehet a kisajátítási hatóság részére benyújtani.

Tekintettel ugyanakkor arra, hogy a kisajátítási terv készítése, záradékolása és kisajátítási hatóság részére történő benyújtása egymásra épülő lépések, egy átmeneti időre biztosítani kell azt is, hogy még a módosítást megelőzően hatályos jogszabályok szerint már elkészült kisajátítási tervek egy ideig még benyújthatóak legyenek a kisajátítási hatóság részére. Ezért a tervezet alapján a módosítást megelőzően – vagyis 2013. június 30-án – hatályos rendelkezések szerint elkészített kisajátítási terveket 2014. január 1-jéig lehet a kisajátítási hatóság részére benyújtani. A rendelkezés ehhez igazodva értelemszerűen kimondja azt is, hogy az ilyen terveket még a korábbi – vagyis 2013. június 30-án hatályos – szabályok szerint kell záradékolni.

Erre az esetre a kisajátítási hatósághoz való benyújtás példányszámát azért kell külön meghatározni, mert 2013. július 1-jét követően induló kisajátítási eljárások esetére enélkül a példányszámra nem lenne szabály, mert a Kstv.-módosítás által 2013. július 1-jét követően a példányszám már nem lesz törvényi szinten meghatározva [lásd Kstv. 24. § (5) bekezdés a) pont módosítása]. Ezért szabályozni kell azt is, hogy még a régi rendben elkészített, de ugyanakkor a kisajátítási hatóság részére 2014. január 1-jét megelőzően benyújtott kisajátítási terveket hány példányban kell benyújtani.

A fő alkalmazási szabályhoz képest az R. 9. §-ának alkalmazását egyértelművé kell tenni, mert lehetséges olyan eset, hogy a 2013. július 1-jét követően indult kisajátítási eljárásban még 2013. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok szerint készített terveket kell újrazáradékoltatni. Ezen tervek újrazáradékolása során azonban méltánytalan volna a tervek készítésére vonatkozó új szabályok megkövetelése a készítővel szemben, és a tervezet szerinti új záradékolási szempontok sem követelhetők meg, ezért a tervezet átmeneti rendelkezése egyértelművé teszi, hogy a 2013. július 1-jét követően indult kisajátítási eljárásban elrendelt, de még 2013. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok szerint készített kisajátítási terv újrazáradékolását még a korábbi – 2013. június 30-án hatályos – szabályok szerint kell elvégezni. A rendelkezés a kisajátítási terv vonatkozásában itt azért nem a 2013. június 30-án hatályos szabályokra, hanem a 2013. július 1-jét megelőzően hatályos szabályokra utal, mert elképzelhető, hogy olyan kisajátítási tervről van szó, melyet még az R. korábbi – kizárólag a záradékoló hatóság kijelölését érintő – módosításai közti időszakban vagy azt megelőzően készítették.

Az R. 2013. június 30-án hatályos rendelkezéseire utalás egyúttal lehetővé teszi a Kstv. 6. § (3) bekezdésével való összhang érdekében korábbi időponttal módosított építésügyi hatósági záradékolási szabály ezen eljárásokban való alkalmazását is.

a 10. §-hoz:

A tervezet az R. mellékleteiben elvégzi a tervezet szerinti egyéb módosításokkal, valamint a földmérési jogszabályokkal való összhang megteremtését.

a 11. §-hoz

Az R. 14. §-ának a hatályon kívül helyezését az indokolja, hogy a rendelkezés felesleges, a honlapon való közzététel az állampolgárok számára jelentőséggel nem bír (akit érint a kisajátítás, az a kisajátítást kérő polgári jogi úton való megvételi szándéka folytán már korábban tudomást szerzett az ingatlan megvételi szándékáról).

Az R. 15. § (5) és (6) bekezdését a tervezet az R. főszövegébe helyezi át, ezért azok 15. §-ból történő elhagyása szükséges.

a 12. §-hoz

Mivel a kisajátítási törvény alapján nemcsak ügygondnok, hanem eseti gondnok kirendelése is szükségessé válhat, szükséges a gyermekvédelmi és gyámügyi feladat- és hatáskörök ellátásáról, valamint a gyámhatóság szervezetéről és illetékességéről szóló 331/2006. (XII. 23.) Korm. rendeletben az illetékességi szabályok egységesítése.

a 13. §-hoz

A villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet módosítása igazodik a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2012. évi CLXXXIV. törvényhez, melynek alapján megszűnik a birtokba adás intézménye a 2013. július 1-jét követően indult ügyekben.

a 14. §-hoz

A repülőtér létesítésének, fejlesztésének és megszüntetésének, valamint a leszállóhely létesítésének és megszüntetésének szabályairól szóló 159/2010. (V. 6.) Korm. rendelet módosítása igazodik a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2012. évi CLXXXIV. törvényhez, melynek alapján megszűnik a birtokba adás intézménye a 2013. július 1-jét követően indult ügyekben.

a 15. §-hoz

A vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 289/2012. (X. 11.) Korm. rendelet módosítása azért szükséges, mert nem minden kisajátítási tervhez készül területkimutatás, továbbá a „tervrajz” kifejezés nem felel meg a kisajátítási jogszabályoknak, ezért a fogalmaknak a kisajátítási jogszabályokhoz való igazítása indokolt.

a 16. §-hoz

A tervezet rendelkezéseink a túlnyomó többsége – összhangban a Kstv.-módosítás hatálybalépésével – 2013. július 1-jén lép hatályba.

Azonban két esetben ennél korábbi hatályba léptetés szükséges. Egyrészt az R. 7. § (3) bekezdését módosító rendelkezését minél hamarabb hatályba kell léptetni annak érdekében, hogy a 2013. július 1-jét követően induló kisajátítási eljárásokat megelőző záradékolási eljárásban már a Kstv. módosított 6. § (3) bekezdésének figyelembevételével történjen meg a kisajátítási tervek építésügyi záradékolása. Másrészt mivel a tervezet a 2013. július 1-jén hatályba lépő, a vasúti építmények építésügyi hatósági engedélyezési eljárásainak részletes szabályairól szóló 289/2012. (X. 11.) Korm. rendelet eltérő szöveggel való hatálybaléptetéséről rendelkezik, a tervezet ezen rendelkezését 2013. július 1-jét megelőző időponttal kell hatályba léptetni annak érdekében, hogy egyértelmű legyen, hogy a jogszabály melyik szöveggel lép hatályba.

A tervezet önderegulálása azért szükséges, mert a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 12. §-a szerinti dereguláció az eltérő szöveggel történő hatályba léptető rendelkezésre nem vonatkozik (lásd még Jat. 9. §), ezért a tervezet – az egyszerűség érdekében az egész – módosító jogszabályt önderegulálja.