

Jelen előterjesztés csak tervezet, amelynek közigazgatási egyeztetése folyamatban van. A minisztériumok közötti egyeztetés során az előterjesztés koncepcionális kérdései is jelentősen módosulhatnak, ezért az előterjesztés jelen formájában nem tekinthető a Kormány és a miniszter álláspontjának.

A dokumentum célja a társadalmi egyeztetés elindítása és a jogalkotási folyamat átláthatóvá tétele, amelynek alapján, illetve eredményeként a mellékelt tervezet valamennyi tartalmi és formai eleme módosulhat!

A tervezet előterjesztője

**2012. évi ... törvény
a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények
módosításáról**

1.A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény módosítása

1.§

(1)A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § nyitó szövegrésze helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:”

(2)A Kstv. 2. §-a a következő p) ponttal egészül ki:

(Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:)

„p) környezetvédelem.”

2. §

A Kstv. 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek – a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző egy éven belül megtett – ajánlatát a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem fogadja el, illetve arra nem nyilatkozik; vagy

b) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen, illetve az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban és azt az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, illetve feljegyzés alatt áll; vagy

c) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, tartózkodási helye, székhelye ismeretlen, vagy a kisajátítást kérő ajánlatának közlése részükre egyéb körülményeik folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késsedelemmel járna; önmagában a tulajdonosok vagy más kártalanításra jogosultak nagy száma nem minősül ilyen egyéb körülménynek.”

3. §

(1)A Kstv. 4. § nyitó szövegrésze helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:”

(2)A Kstv.4. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:)

„a) honvédelem céljából, ha az ingatlan kisajátítása a honvédelemről szóló törvényben meghatározott honvédelmi érdekből szükséges;”

(3)A Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:)

"c) a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban vagy az állami főépítész által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei, vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására, vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna;"

(4)A Kstv. 4. § (1) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:)

„j) természetvédelem céljából, ha

ja) a tulajdonos a védett természeti vagy Natura 2000 területen, a védelem céljával oly mértékig össze nem egyeztethető tevékenységet folytat, amely a kisajátítás hiányában a védett természeti vagy Natura 2000 terület elpusztulását eredményezi,

jb) a védett természeti területek természetvédelmi kezeléséért felelős szerv - külön törvény rendelkezése szerint - a védett természeti területek védettségi szintjének helyreállítása érdekében kezdeményezi,

jc) a védett természeti vagy Natura 2000 területen megvalósuló élőhely-rekonstrukciós beruházások beavatkozási vagy célterületén az élőhely helyreállítása másképp nem végezhető el;”

(5)A Kstv. 4. § (1) bekezdése a következő m) ponttal egészül ki:

(A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:)

„m) környezetvédelem céljából, ha

ma) ingatlan-nyilvántartásba feljegyzett tartós környezetkárosodás felszámolása

mb) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban vagy az állami főépítész által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szereplő hulladékkezelő létesítmény elhelyezése

mc) hulladékkezelő létesítmény rekultivációja érdekében szükséges;”

(6)A Kstv. 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, egyidejűleg a § a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Nem kell alkalmazni

a) a 3. § (1) bekezdés d) pontját e paragrafus (1) bekezdés d) pont da) és db) alpontjai, k) pont ka) alpontja szerinti, valamint törvényben vagy kormányrendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősített beruházások esetében,

b) a 3. § (1) bekezdés c) pontját e paragrafus (1) bekezdés i) pont ia) alpontja, j) pontja, l) pont la) alpontja és m) pont ma) és mc) alpontja esetében.

(3) Ha a közérdekű célnak a kisajátítandó ingatlanon történő megvalósítására építési engedélyt adtak ki, a kisajátítási hatóság a 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti feltételt csak akkor vizsgálja, ha az ügyfél valószínűsíti, hogy a közérdekű cél más ingatlanon is megvalósítható, és hogy a más ingatlanon történő megvalósítás a tulajdon kisebb sérelmével járna.”

4. §

(1)A Kstv. 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 2. § c) és n)-o) pontja alapján az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha az ingatlan tulajdonjogát az a) vagy b) pont szerinti korlátozás keletkezése előtt szerezte meg, és

a) az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat, vagy

b) a 2. § o) pontja szerinti közérdekű használati jog, szolgalmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetészerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti.”

(2)A Kstv. 5. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Közös tulajdonban álló ingatlan esetében a kisajátítást valamennyi – a kisajátítással tulajdont szerzőtől különböző – tulajdonostársnak kérelmeznie kell.”

5. §

A Kstv. 6.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el. Beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátításnak nem akadály, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, azonban a felek erre irányuló megállapodása esetén a visszamaradó részt is ki kell sajátítani.”

6. §

(1)A Kstv. 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(3) Védett természeti és Natura 2000 területet érintő kisajátításhoz - a 4. § (1) bekezdés j) pontjában szabályozott esetek kivételével - a természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulása szükséges."

(2)A Kstv. 7. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(7) Bányászati célból történő kisajátításhoz a bányafelügyeletnek a bányászati cél indokoltságára vonatkozó szakvéleményének beszerzése szükséges."

7. §

A Kstv. 8. §-a helyébe következő rendelkezés lép:

„8. § (1) A kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével - e törvény eltérő rendelkezése hiányában - az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.

(2) A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról, és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

(3) Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a (6) bekezdésben foglalt eltéréssel -, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek.

(4) Ha a kisajátított ingatlanon jelzálogjog állt fenn, – a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában – a pénzbeli kártalanítás - a jelzálogjoggal biztosított követelés még fennálló részével megegyező része erejéig - a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni. A jelzálogjoggal biztosított követelés még fennálló összegéről a jelzálogjogosult a kisajátítási hatóság felhívására köteles nyilatkozni.

(5) Ha a kisajátított ingatlanra végrehajtási jog volt bejegyezve, az ingatlanért járó pénzbeli kártalanítást a végrehajtói letéti számlára kell átutalni vagy befizetni.

(6) Ha a telki szolgálat, jogszabályon alapuló szolgálat, vezetékjog és más közérdekű használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás megszüntetése nélkül a közérdekű cél nem valósítható meg és e jogok más ingatlanra vonatkozó áthelyezési kötelezettségét jogszabály előírja, a kisajátítási hatóság a jog megszűnéséről a feleknek a jog áthelyezésére vagy megszűnésére vonatkozó megállapodása vagy az erről rendelkező hatósági vagy bírósági határozat alapján dönt. Ha e jogok fennmaradása a közérdekű cél megvalósítását nem veszélyezteti, a kisajátítási hatóság e jogok megszűnéséről a jog jogosultjának hozzájárulása esetén dönt. A jog jogosultja a kisajátítást kérő megkeresésére köteles nyilatkozni a jog áthelyezésének igényéről vagy a megszüntetéshez való hozzájárulás kérdésében. Az e bekezdésben foglaltakat a tulajdonosnak mind pénzbeli, mind csereingatlanlal történő kártalanítása esetében is alkalmazni kell.

(7) Ha a kártalanítás csereingatlanlal történik, a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok – a (6) bekezdésben foglalt jogok kivételével és a (8) bekezdésben foglalt eltéréssel – a csereingatlanra átszállnak.

(8) A bérleti, a haszonbérleti, a haszonélvezeti jogot és a használat jogát a jogosult kérelmére kell a csereingatlanra átvinni; a kérelmet az erre jogosult legkésőbb a kisajátítási tárgyalás befejezéséig nyújthatja be. A lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jog a csereingatlanra nem vihető át.

(9) Az ingatlan kisajátítása önmagában a jelzálogjoggal biztosított követelést nem teszi lejárttá, a kisajátítás önmagában nem szolgálhat a jelzálogszerződés megszüntetése vagy a kielégítési jog gyakorlásának indokául.

(10) Pénzbeli és csereingatlannal történő kártalanítás esetében e § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy jelzálogjog esetében a követelés még fennálló része alatt a követelés csereingatlannal nem fedezett részét kell érteni.”

8. §

A Kstv. 12. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A beköltözhető forgalmi értéket kell figyelembe venni, ha a kisajátított épületben levő lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget)

„b) használó használja, és cserelakásra (cserehelyiségre), valamint pénzbeli kártalanításra sem tart igényt.”

9. §

A Kstv. 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. § (1) Ha a kisajátított épületben lévő lakást, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget a tulajdonos vagy használó használja, részére – legkésőbb a tárgyaláson előterjesztett kérelmére – a kisajátítást kérő köteles megfelelő cserelakást, illetve cserehelyiséget biztosítani. A cserelakás megfelelőségének megállapításánál a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A cserehelyiség akkor megfelelő, ha a tevékenység hasonló körülmények között történő folytatására alkalmas.

(2) A kisajátításra kerülő épületben lévő lakás esetén nem kérhető cserelakás, ha

a) a tulajdonos vagy a használó tulajdonában ugyanabban a városban (községben) beköltözhető és megfelelő lakás van;

b) a jogcím nélküli használó - törvény rendelkezése alapján - másik lakásra nem tarthat igényt.

(3) A kisajátításra kerülő épületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a tulajdonos vagy a használó nem kérhet cserehelyiséget, ha

a) a helyiségben gyakorolt tevékenységét - a kisajátítási tárgyaláson tett nyilatkozata szerint - tovább nem folytatja;

b) tulajdonában (vagyonkezelésében, használatában) ugyanabban a városban (községben) olyan más, nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amely megfelelő a tevékenység folytatására.

(4) Ha a jogosult a felajánlott és – szakértői vélemény alapján – megfelelő cserelakást, illetve cserehelyiséget nem fogadja el, részére a cserelakás vagy cserehelyiség helyett pénzbeli kártalanításról kell dönteni.”

10. §

A Kstv. 16. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

"(3) A vagyonkezelői jog ellenérték fejében vagy ingyenesen történő megszerzéséről a vagyonkezelő a kisajátítási hatóság felhívására köteles nyilatkozni."

11. §

(1)A Kstv. 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni. A kifizetés a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján történik. Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni.”

(2)A Kstv. 21. § (6) bekezdés e) és f) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek, és a bekezdés a következő g) ponttal egészül ki:

(A kártalanítási összeget bírósági letétbe kell helyezni, ha)

„e) pénzbeli kártalanítás esetében a tulajdonos és a zálogjogosult eltérően nem állapodnak meg,

f) a kártalanításra jogosult lakóhelye (székhelye) ismeretlen; a kisajátítási határozatot azonban ilyen esetben is közölni kell a kártalanításra jogosult képviselőre kirendelt ügygondnokkal vagy eseti gondnokkal,

g) a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg és

ga) a kártalanítás fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton történő kifizetése eredménytelen, vagy

gb) a kártalanításra jogosult magyarországi lakóhellyel (tartózkodási hellyel) vagy székhellyel (telephellyel) nem rendelkezik.”

12. §

A Kstv. a 21. §-t követően a következő alcímmel és 21/A. §-sal egészül ki:

„Járolékos költség

21/A. § A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett – az ingatlan tulajdonjogának elvonásáért, az ingatlanon fennálló jogok megszűnéséért, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért járó kártalanításon felül – köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően

a) a költözködés,

b) üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében

ba) az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,

bb) a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint

c) a kártalanításra jogosultnál a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése

miatt – a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 60 napon belül – felmerült indokolt és igazolt költséget (az a)-c) pontokban szereplő költségek a továbbiakban együtt: járulékos költség).”

13. §

A Kstv. 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„22. § (1) A kisajátítási eljárásra – az e törvényben foglalt eltérésekkel – a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A kisajátítási eljárást a kisajátítási hatóság folytatja le. Az eljárásra a kisajátítani kért ingatlan fekvése szerinti kisajátítási hatóság illetékes.

(3) A kisajátítási eljárás egyéb eljárási költségeit – ideértve az eljárásban kirendelt ügygondnok vagy eseti gondnok díját és költségeit is – a kisajátítást kérő viseli. A kisajátítási eljárás során a kisajátítási hatóság által hivatalból indított eljárások kisajátítási hatóság által megfizetendő költségeit a kisajátítást kérő a kisajátítási hatóság részére megtéríti. E bekezdés rendelkezései a végrehajtási költségre nem vonatkoznak.”

14. §

A Kstv. 23. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kisajátítási eljárásban ügyfél:)

„d) mindaz az ingatlan-nyilvántartásból, valamint a termőföldről szóló törvény szerinti földhasználati nyilvántartásból kitűnő egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti, ideértve az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett, de – a kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzését megelőző, valamint a nem függő hatállyal bejegyzésre kerülő – széljegyzettként feltüntetett jogszerzőt is,”

15. §

A Kstv. 24. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24. §(1) A kisajátítási eljárás kérelemre indul. A kérelmet – a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon – ingatlanonként kell benyújtani.

(2) A kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be. Az állam, önkormányzat mint kisajátítást kérő nevében a tulajdonosi jogot gyakorló szerv, illetve az a szerv járhat el, amelyet az állami, önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szerv meghatalmaz, vagy az eljárásra jogszabály jelöli ki. Kisajátítást kérő harmadik személyként a 36. § (2)-(3) bekezdése szerinti esetben a tevékenység végzésére engedéllyel rendelkező, nem engedélyköteles tevékenység esetén a létesítő okirata szerint a kisajátítási célt megvalósító tevékenységre jogosult, illetve az állam javára - törvényi rendelkezés alapján - saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kijelölt személy járhat el.

(3) A kisajátítási hatóság - a kisajátítandó ingatlan tulajdonosának az 5. §-on alapuló kérelmére - határozattal kötelezi a kisajátítási kérelem benyújtására azt, aki e törvény szerinti kisajátítást kérő lehet, és az ingatlanon fennálló használati vagy egyéb joga az ingatlan rendeltetészerű használatát jelentős mértékben akadályozza vagy megszünteti. A határozat ellen fellebbezésnek, valamint a kisajátítási kérelem benyújtására kötelező határozat ellen bírósági felülvizsgálatnak nincs helye.

(4) A kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, valamint – a 4. § (1) bekezdés b), i) és j) pontja, l) pontjának la) alpontja és az 5. § szerinti esetekben történő kisajátítást kivéve – a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

(5) A kisajátítási kérelemhez mellékelni kell:

a) az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály szerint a kisajátítási tervet, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály szerinti esetben záradékkal ellátva;

b) a kisajátítást kérő bejelentését az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek nevről, lakáscíméről (székhelyéről), ha ezek az adatok a kisajátítási terv elkészítését követően megváltoztak;

c) a kisajátítást kérő nyilatkozatát - kivéve az 5. § szerinti és a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Aptv.) 7. §-ának (2) bekezdése szerinti kisajátítást - arról, hogy a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll;

d) a kisajátítás céljának megfelelően a 7. § szerinti dokumentumokat;

e) kisajátítást kérő harmadik személy esetében a tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt, nem engedélyköteles tevékenység esetén létesítő okiratát;

f) a 8. § (6) bekezdése szerinti nyilatkozatokat.

(6) A kisajátítást kérő köteles a 2-5. § szerinti szempontok mérlegeléséhez szükséges adatokról a kisajátítási hatóságot tájékoztatni, és az azokat igazoló dokumentumokat a hatóság rendelkezésére bocsátani.

(7) Ha a kisajátítást kérő nem igazolja az ügy elbírálásához szükséges nyilvános vagy valamely hatóság, bíróság vagy a Magyar Országos Közjegyzői Kamara jogszabállyal rendszeresített nyilvántartásában szereplő adatokat, a kisajátítási hatóság az adatokat hivatalból szerzi be. Ha a szükséges adatokat a cégnyilvántartás tartalmazza és ezen adatok a cégnyilvántartásban elektronikus formában állnak rendelkezésre, a kisajátítási hatóság azokat elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerzi be. A kisajátítási hatóság az ügyfelek teljes körének a felmérése érdekében az ügyfelek adatait hivatalból szerzi be az ingatlan-nyilvántartást vezető szervtől, valamint – a termőföldről szóló törvény szerinti földhasználati nyilvántartással érintett ingatlan esetében – a földhasználati nyilvántartást vezető szervtől.

(8) Ha a kisajátítást kérő harmadik személy a kérelemhez a létesítő okiratát nem csatolja, a kisajátítási hatóság - az ügy elbírálásához szükséges adatok szolgáltatása iránt - megkeresi a kisajátítást kérő harmadik személyről nyilvántartást vezető szervet. Ha a szükséges adatokat a cégnyilvántartás tartalmazza és ezen az adatok a cégnyilvántartásban elektronikus formában állnak rendelkezésre, a kisajátítási hatóság azokat elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerzi be.”

16. §

A Kstv. 24/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„24/A. § (1) A kisajátítási kérelem hiányainak pótlására a kisajátítást kérő csak egy alkalommal hívható fel, és az ennek során meghatározott hiánypótlási határidő csak egy alkalommal hosszabbítható meg. Ha a kisajátítást kérő a hiánypótlási felhívásnak nem, vagy nem megfelelően tesz eleget, a kisajátítási eljárást meg kell szüntetni.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt előírások - a hiánypótlások számára vonatkozó szabályt kivéve - irányadók a kisajátítást kérő részére a tényállás tisztázása során felmerült új adatokra tekintettel elrendelt hiánypótlási felhívásokra is.

(3) Az e §-ban foglaltak nem vonatkoznak az 5. § alapján indult kisajátítási eljárásokra.”

17. §

A Kstv. a következő 24/B. §-sal egészül ki:

"24/B. § 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."

18. §

A Kstv. 25-27. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"25. § (1) A kisajátítási hatóság a kisajátítási kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül a kisajátítással érintett tulajdonosok nevét és lakcímét, valamint az ingatlan helyrajzi számát tartalmazó végzésével - részleges kisajátítás esetén a kisajátítási tervet is mellékelve - megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése, valamint az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzett személynek és ingatlan-nyilvántartási jogelődjének neve (cégneve) és lakcíme (székhelye) közzétevése érdekében. A kisajátítási hatóság végzése és annak melléklete ingatlan-nyilvántartási feljegyzésre alkalmas okirat.

(2) Ha a kérelem és mellékletei megfelelnek az e törvényben előírt feltételeknek, a kisajátítási hatóság – a 26. §-ban foglalt kivételekkel – tárgyalást tűz ki, továbbá a kisajátításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából igazságügyi szakértőt rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét. A kisajátítási hatóság a szakértő kirendelésekor tájékoztatja az ügyfeleket arról, hogy az elkészült szakértői vélemény a kisajátítási hatóságnál mikor tekinthető meg, valamint részleges kisajátítás esetén - ha szükséges - kötelezi a kisajátítást kérőt a kisajátítandó ingatlan határainak a szakértővel egyeztetett időpontra történő ideiglenes kitűzésére is, mely kitűzést az ingatlanon fennálló jog jogosultja tűrni köteles.

(3) A szakértő a szakvéleményt a külön jogszabályban meghatározott szerkezetben és adattartalommal, a mérlegelés módszerének és a figyelembe vett szempontoknak a bemutatásával köteles elkészíteni.

26. § (1) A tárgyalásra a szakértőt meg kell idézni. A szakértő a véleményét megküldi a kisajátítási hatóság részére. A szakértői véleményt az ügyfelek részére kérelemre küldi meg a kisajátítási hatóság.

(2) A szakértői véleménynek a kisajátítási hatóság részére történő megküldése és a tárgyalás között legalább tíz, legfeljebb tizenöt napnak kell eltelnie; ezen időtartam az ügyintézési határidőbe nem számít bele.

(3) A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek - elektronikus vagy postai úton, vagy személyesen - legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

(4) Ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok szakértő általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a kisajátítási hatóság - elektronikus vagy postai úton - továbbítja a szakértő részére.

(5) Mellőzhető a tárgyalás kitűzése és a szakértő kirendelése, ha a rendelkezésre álló adatok alapján a kisajátítási hatóság arra a következtetésre jut, hogy a kisajátítás jogalapja nem áll fenn.

(6) Nincs szükség tárgyalás kitűzésére, illetőleg a kitűzött tárgyalás megtartására, ha a kisajátítást kérő csatolja a kisajátítási kártalanítás tárgyában kötött egyezségről szóló okiratot, és az egyezséget a kisajátítási hatóság jogszerűnek tartja.

27. § (1) A tárgyaláson ismertetni kell a szakértői véleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakértői véleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket. A kisajátítási hatóság és az ügyfelek kérhetik a szakértői vélemény kiegészítését.

(2) A tulajdonos, valamint az ingatlant használó legkésőbb a tárgyaláson nyilatkozik arról, hogy az ingatlant – a 29. §-ban foglalt végső határidőre figyelemmel – mennyi időn belül képes birtokba bocsátani.”

19. §

A Kstv. 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. § (1) A kisajátítási hatóságnak a kérelemnek helyt adó határozatában - a 29/A. §-ban foglalt kivétellel - külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért milyen összegű kártalanítást, valamint – a döntés meghozatalakor már igazolt – járulékos költségeikért milyen összegű megtérítést állapít meg.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kártalanítást, valamint megtérítést – kamatokkal együtt – a kisajátítási határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül kell megfizetni és az azt követő 8 napon belül - elektronikus úton - kell a kisajátítási hatóság részére a megfizetést igazolni.

(3) Csereingatlannal történő kártalanítás esetében a csereingatlant, valamint a kisajátítást kérőt terhelő értékkülönböt, továbbá az (1) bekezdésben meghatározott megtérítést a kisajátítási határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül kell birtokba adni, illetve megfizetni és ennek megtörténtét az azt követő 8 napon belül - elektronikus úton - a kisajátítási hatóság részére - a birtokba adást átadás-átvételt igazoló közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal - igazolni.

(4) A (2) és (3) bekezdésben foglalt kötelezettségek teljesítésének elmulasztása esetén a kisajátítási hatóság hivatalból megindítja a végrehajtási eljárást.

(5) A kártalanításra jogosult az őt terhelő értékkülönböt a csereingatlan birtokba adását követő 30 napon belül köteles megfizetni, kivéve, ha mentességben vagy fizetési kedvezményben részesült.

(6) A kisajátított ingatlan elhagyására kötelezett az ingatlant

a) a kártalanítás, valamint a megtérítés megfizetését, vagy

b) a csereingatlan birtokba adását és az esetleges értékkülönböt, valamint a megtérítés megfizetését

követően, a kisajátítási határozatban meghatározott időpontig köteles a kisajátítást kérő részére birtokba bocsátani.

(7) A birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a (6) bekezdés szerinti időpontot követő legfeljebb 2 hónapos határidőt állapíthat meg. A kisajátítási hatóság ennél hosszabb határidőt

is megállapíthat, ha ebben a felek megállapodtak, vagy ha az a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzéséhez szükséges.

(8) Ha a kisajátított ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, a birtokba bocsátásra közvetlenül a termés betakarítása előtti időpontot csak kivételesen, sürgős szükség esetében szabad megjelölni; a körülményekhez képest ilyenkor is lehetővé kell tenni, hogy a földhasználója (tulajdonosa) a termést betakaríthassa.”

20. §

A Kstv. a következő 29/A. §-sal egészül ki:

„29/A. § (1) Ha a kisajátítást kérő és a többi ügyfél a kártalanítás tárgyában egyezséget kötött, a kisajátítási hatóság az egyezséget határozatába foglalja.

(2) A kártalanítás tárgyában kötött, a kisajátítási hatóság által jóváhagyott egyezséget a Polgári Törvénykönyvről szóló törvénynek a szerződési nyilatkozatok megtámadására vonatkozó szabályai szerint lehet megtámadni.”

21. §

A Kstv. 30-32. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„30. § Ha a kisajátítás az ingatlannak csak egy részét érinti, a telek megosztásáról – telekalakítási eljárás lefolytatása nélkül, a kisajátítási terv alapján – a kisajátítási hatóság dönt.

31. § A kisajátítási hatóság e törvény alapján hozott határozata ellen közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs.

32. § (1) A kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálata során a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) XX. fejezetének rendelkezéseit azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy

a) a pert az ellenérdekű ügyfél ellen is meg kell indítani;

b) a perben az ingatlan fekvése szerint illetékes közigazgatási és munkaügyi bíróság jár el;

c) a perben a Pp.-nek a törvénykezési szünetre vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatóak,

d) a bíróság a perben hat hónapon belül érdemben dönt azzal, hogy a határidőbe a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges idő nem számít bele,

e) a bíróság a közigazgatási határozatot megváltoztathatja, kivéve, ha a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kérelmét arra hivatkozva utasította el, hogy nincs helye kisajátításnak, és a közigazgatási határozat ezen rendelkezése jogszabálysértő; ebben az esetben a bíróság a közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezi, és a kisajátítási hatóságot új eljárásra kötelezi,

f) az e) pont alapján hozott bírósági ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

(2) Ha kisajátítás jogalapjának vitatása miatt indított közigazgatási perben a bíróság a közigazgatási határozat végrehajtását felfüggeszti, az ingatlannal kapcsolatos közigazgatási eljárásokban (ingatlan-nyilvántartási eljárás, építésügyi eljárás) az eljáró szerv köteles az eljárását a per jogerős befejezéséig felfüggeszteni. Ha az ingatlannal kapcsolatos közigazgatási eljárásban már jogerős határozatot hoztak, a felfüggesztő végzés hatálya annak végrehajtására is kiterjed. A bíróság a végrehajtást felfüggesztő végzését az ingatlanügyi hatóságnak illetve az építésügyi hatóságnak haladéktalanul megküldi.

(3) Az e §-ban foglaltak a kisajátítási hatóság e törvény szerinti egyéb határozataival szemben kezdeményezett közigazgatási perek esetében megfelelően alkalmazandók.”

22. §

A Kstv. a következő 32/A. §-sal egészül ki:

„32/A. § (1) A kisajátítási hatóság jogerős határozatával lezárt ügyben nem nyújtható be újrafelvételi kérelem.

(2) A kisajátítási hatóság határozata felügyeleti jogkörben nem változtatható meg, és nem semmisíthető meg.”

23. §

A Kstv. 33. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kisajátítási határozat jogerőre emelkedése után a határozatot - a jogerőre utaló feljegyzéssel ellátva - a kisajátítást kérő, valamint az ingatlanügyi hatóság részére – részleges kisajátítás esetén utóbbi részére a kisajátítási terv egy példányát is mellékelve – meg kell küldeni. Ha a kisajátított ingatlanra végrehajtási jog volt bejegyezve, a határozatot az ügyben eljáró bírósági végrehajtóval is közölni kell. A határozat jogerőre emelkedéséről a többi ügyfelet is értesíteni kell.”

24. §

A Kstv. 35. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(4) E § rendelkezései a 4. § (1) bekezdés b), i) és j) pontja, l) pontjának la) alpontja és az 5. § szerinti esetekben történő kisajátítás esetében nem alkalmazhatók."

25. §

A Kstv. 36. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Nem lehet annak részére tulajdonba adni az ingatlant, aki az ingatlanon jogszabály rendelkezésénél fogva nem szerezhetsz tulajdonjogot.”

26. §

A Kstv. 37. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha az (1) bekezdés szerinti tulajdonváltás az ingatlan csak egy részét érinti, a tulajdonváltást és a földrészlet megosztását az ingatlanügyi hatóság

a) kisajátítás esetén a földrészlet megosztására is kiterjedő jogerős kisajátítási határozat, valamint a kisajátítási terv,

b) adásvétel vagy csere esetén kérelem, valamint adásvételi vagy csereszerződés, közös tulajdont megszüntető szerződés, továbbá a kisajátítási terv

alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson.”

27. §

A Kstv. a 37. §-t követően a következő alcímmel és 37/A. §-sal egészül ki:

„Járolékos költség megtérítése

37/A. § A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezettnek – a kisajátítási határozatban nem rendezett – járulékos költségek megtérítésére való kötelezését a kisajátítási kártalanításra jogosult a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 70 napon belül kérelmezheti a kisajátítási hatóságnál. A járulékos költségeket a kötelezett egy összegben, a 21. § (2) bekezdésében meghatározott módon köteles megfizetni a jogosult részére; a kifizetésre a kisajátítási hatóság legfeljebb 60 napos teljesítési határidőt állapíthat meg. A járulékos költség megtérítésére irányuló eljárás egyéb eljárási költségeit a kötelezett viseli; az eljárásra egyebekben - az e törvény szerinti eltérésekkel - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény szabályai alkalmazandók."

28. §

A Kstv. a 38. §-t megelőzően a következő alcímmel egészül ki:

„Előmunkálat”.

29. §

A Kstv. 41. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Felhatalmazást kap a Kormány, hogy)

„a) a kisajátítási terv kötelező elemeire, elkészítésére, felülvizsgálására, záradékolására és a kisajátítási hatóság részére történő benyújtására,”

(vonatkozó szabályokat rendeletben állapítsa meg.)

30. §

A Kstv. a következő 43. §-sal egészül ki:

„43. § E törvénynek a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2012. évi ... törvénnyel (a továbbiakban: Módtv2.) megállapított rendelkezéseit a Módtv2. hatálybalépését követően indult és megismételt hatósági eljárásokban, valamint a Módtv2. hatálybalépését követően indult bírósági eljárásokban kell alkalmazni.”

31. §

A Kstv.

- a) 4. § (1) bekezdés d) pont dc) alpontjában az „a helyi építési szabályzatban szerepel,” szövegrész helyébe az „a helyi építési szabályzatban vagy az állami főépítész által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel,” szöveg,
- b) 4. § (1) bekezdés k) pontjában a „vízgazdálkodási feladatok” szövegrész helyébe a „vízgazdálkodási és víziközmű-szolgáltatási feladatok” szöveg ,
- c) 5. §(2) bekezdésében a „b)” szövegrész helyébe az „a)” szöveg,
- d) 5. § (3) bekezdésében a „c)” szövegrész helyébe a „b)” szöveg, az „a létesítmény” szövegrész helyébe az „a jog létesítésétől, vagy a létesítmény” szöveg,
- e) 6. § (1) bekezdésében az „adásvétellel” szövegrész helyébe az „adásvétellel vagy cserével” szöveg,
- f) 6. § (4) bekezdésében az "az egész ingatlant" szövegrész helyébe az "a visszamaradó részt" szöveg,
- g) 6. § (5) bekezdésében az "Az egész ingatlan" szövegrész helyébe az "A visszamaradó rész" szöveg,
- h) 12. § (1) bekezdésében a "bérlő vagy egyéb használó" szövegrész helyébe a "bérlő vagy egyéb használó (a továbbiakban együtt: használó)" szöveg,
- i) 19. § (1) bekezdés a) pontjában a „birtokbaadás” szövegrész helyébe a „birtokba bocsátás” szöveg,
- j) 23. § (2) bekezdésében az „ügygondnokot” szövegrész helyébe az „ügygondnokot vagy eseti gondnokot” szöveg,
- k) 28. § (2) bekezdésében a "lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek használóinak" szövegrész helyébe a "lakást és nem lakás céljára szolgáló helyiséget használó tulajdonos vagy használó" szöveg,
- l) 35. § (3) bekezdésében a „jogutódja” szövegrész helyébe a „jogutódja, örököse” szöveg,
- m) 37. § (1) bekezdésében az „adásvétel” szövegrész helyébe az „adásvétel vagy csere” szöveg, az „adásvételi szerződés” szövegrész helyébe az „adásvételi vagy csereszerződés” szöveg,
- n) 39. § (2) bekezdésében a „három” szövegrész helyébe az „öt” szöveg lép.

32. §

Hatályát veszti a Kstv.

- a) 2. § d) pontjában a „, , valamint kommunális hulladékkezelő” szövegrész,
- b) 7. § (1) bekezdésében az „A termőföld a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás hiányában is kisajátítható, ha a hatóság a más célú hasznosítás folytatásához kizárólag a tulajdonosi hozzájárulás hiánya miatt nem járult hozzá.” szövegrész,
- c) 10. § (2) bekezdése,
- d) 18. §-a,
- e) 20. § c) pontja,
- f) 21. § (5) bekezdése,
- g) 23. § (1) bekezdés e) pontjában az „ingatlan-nyilvántartáson kívüli” szövegrész,
- h) 34. §-a,
- i) 38. § (4) bekezdésében az „Az előmunkálatok megkezdésének időpontjában a beruházó köteles a földvédelmi járulék területarányos részét megfizetni.” szövegrész.

33. §

(1)Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 33. § (2) bekezdés 24. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Egyes alkotmányos jogok érvényesítése, illetőleg kötelezettségek teljesítése, valamint a társadalmi igazságosság előmozdítása érdekében a mellékletben és a külön jogszabályokban meghatározott illetékmentes eljárásokon felül tárgyuknál fogva illetékmentes eljárások:)

„24. a birtokösszevonási célú önkéntes földcsere megszervezése iránt az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezett eljárás, valamint a kárpótlási eljárás, a részaránytulajdonnal kapcsolatos eljárás és az ilyen eljárásokhoz szükséges irat, a kisajátítási eljárás, valamint a kisajátítási járulékos költségek megtérítésére irányuló eljárás;”

(2)Az Itv. 26. § (1) bekezdés p) pontjában az „5 év letelte előtt elidegeníti” szövegrész helyébe az „5 év letelte előtt elidegeníti (ide nem értve a kisajátítást és a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést),” szöveg lép.

3.A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény módosítása

34. §

(1)A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szjtv.) 1. számú melléklet 6. pont 6.1. alpont c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A károk megtérülése, a kockázatok viselése körében adómentes:
az a juttatás, amelyet a magánszemély kap)

„c) kártalanításként (ideértve a kisajátítással összefüggő járulékos költségek megtérítését, valamint a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra megvásárolt ingatlan vételárát is), kárpótlásként, kártérítésként, kivéve a jövedelmet pótló kártalanítást, kárpótlást és kártérítést;”

(2) Az Szjtv. a következő 84/V. §-sal egészül ki:

„84/V. § Az 1. számú mellékletnek a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2012. évi törvénnyel megállapított 6.1. pont c) alpontját a 2013. július 1-jét követően megszerzett jövedelemre és keletkezett adókötelezettségekre kell alkalmazni.”

4.Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítása

35. §

Hatályát veszti az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (4) bekezdése.

5. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosítása

36. §

(1) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 47. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Közös tulajdonban álló ingatlanok esetében a tulajdonostársak egy részével kötött kisajátítást pótló adásvételi- vagy csereszerződés alapján történő tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást fel kell függeszteni mindaddig, míg az ingatlan valamennyi tulajdonostársának vonatkozásában kisajátítást pótló adásvételi- vagy csereszerződés, vagy a kisajátításról szóló jogerős határozat, vagy a kisajátítási eljárás más módon történő jogerős lezárásáról szóló határozat benyújtásra nem kerül. E törvény alkalmazásában kisajátítást pótló adásvételi- vagy csereszerződésnek az a szerződés minősül, melyhez mellékletként benyújtásra került a szerződő felek által aláírt – a kisajátításról szóló jogszabályok szerinti – kisajátítási terv is.”

(2) Az Inytv. a 65/A.§-t követően a következő alcímmel és 65/B. §-sal egészül ki:

„Kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzése

65/B. § (1) A kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzésére és annak joghatásaira – a kisajátítással érintett személyek vonatkozásában – a perfeljegyzésre irányadó rendelkezések megfelelően alkalmazandók. Ez azonban nem akadályozza a kisajátítást pótló adásvételi- vagy csereszerződés alapján történő bejegyzésnek.

(2) A kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzését követően az ingatlanügyi hatóság megküldi a kisajátítási hatóság részére az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzett személynek és ingatlan-nyilvántartási jogelődjének név- (cégnév) és laccím adatait.”

6. Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény módosítása

37. §

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„54/A. § (1) Az állami adóhatóság az ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges adatokat (a továbbiakban: összehasonlító értékadat) tartalmazó nyilvántartásából, az abban szereplő ingatlanok forgalmi értékéről - az ingatlantulajdonos személyazonosságának megállapítására alkalmatlan módon - kérelemre igazgatási szolgáltatási díj ellenében adatszolgáltatást teljesít.

(2) Az állami adóhatóság az (1) bekezdés szerinti összehasonlító értékadatokat a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő részére a szakértő által megjelölt ingatlanok helyrajzi száma és

az ahhoz tartozó forgalmi érték szerinti bontásban, – tíz darab ingatlanig – díjmentesen szolgáltatja.”

7.A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény módosítása

38. §

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 13. § (2) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki:

(E törvény rendelkezéseit)

„f) a kisajátítási eljárásban”

(csak akkor kell alkalmazni, ha az ügyfajtára vonatkozó törvény eltérő szabályokat nem állapít meg.)

8. Záró rendelkezés

39. §

Ez a törvény 2013. július 1-jén lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A javaslat célja a kisajátítási eljárások gyorsítása, egyszerűsítése, ügyfélbarátabbá tétele, olcsóbb lefolytathatóságának elősegítése.

A kisajátítási eljárások egyszerűsítésének feladata a Magyar Program Egyszerűsítési Programjának elfogadásáról szóló 1304/2011. (IX. 2.) Korm. határozatban szerepel (1. melléklet 128. sor), melynek alapján szükséges a kisajátítási eljárást felülvizsgálni és javaslatot tenni annak egyszerűbb, gyorsabb, ügyfélközpontúbb lefolytatását lehetővé tevő módosításokra.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 2008. január 1-jei hatálybalépése óta számos jogalkalmazói tapasztalat halmozódott fel, melyek alapul szolgálhatnak annak vizsgálatához, hogy mely kérdések szabályozásával vagy módosításával tehető az eljárás hatékonyabbá, egyszerűbbé, célszerűbbé. A Kstv. a kisajátítási eljárásokat hosszú időn át meghatározó, a 2000-es évekre azonban már jelentős mértékben elavult jogszabályt, a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendeletet váltotta fel, egyúttal kódex-jelleggel magába integrálta az ágazati jogszabályokban szétszórtan fellelhető kisajátítási esetköröket. Elmondható, hogy a Kstv. a hatálybalépése óta alapvetően megfelelően szolgálja a közérdekű beruházások legvégső eszközzel, vagyis a tulajdonelvonással járó megvalósításának módját. A Kstv. hatálybalépése óta ugyanakkor természetesen kiérlelődtek azok az eljárási elemek, melyeket a gyakorlati tapasztalatok alapján pontosítani, javítani szükséges az eljárások még hatékonyabb lefolytathatósága érdekében.

„A kisajátítás a tulajdonviszonyokba való állami beavatkozás legerősebb eszköze, a tulajdon közhatalmi eszközökkel való elvonására ad módot. (...) A törvényhozó a kisajátítás intézményét oly módon köteles szabályozni, hogy a szabályozás garanciát nyújtson arra, hogy a tulajdon közhatalmi eszközökkel történő elvonására teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett is csak akkor kerülhessen sor, ha a közérdekű cél más módon, mint kisajátítással nem valósítható meg.” (35/2005. (IX. 29.) AB határozat). A kisajátítási eljárás egy sajátos jellegű hatósági eljárás: különlegességét az adja, hogy a közérdekű beruházások érdekében igénybevett legvégső eszköz, vagyis a tulajdonelvonás menetét szabályozza, kibontva és konkretizálva a tulajdonelvonásnak az Alaptörvény XIII. cikk (2) bekezdésében rögzített kivételesen, közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon történő, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás biztosításával járó módját.

A kisajátítási eljárás a természetéből fakadóan alapvetően eltérő jellegű az általános közigazgatási hatósági eljárásokhoz képest: egyrészt a közérdekű beruházást megvalósítani szándékozó állam, önkormányzat illetve egyéb beruházó, másrészt a tulajdonelvonást elszenvedő tulajdonos és egyéb jogosult között zajló kontradiktórius eljárás keretében a kisajátítási hatóság feladata ügyelni arra, hogy a közérdekű beruházások érdekében történő tulajdonelvonás megfeleljen az Alaptörvény és a Kstv. által meghatározott garanciális szabályoknak. A kisajátítási eljárásban tehát kettős cél biztosításának igénye érvényesül: egyrészt lehetőleg minél gyorsabban és hatékonyabban elő kell segíteni a közérdekű beruházások megvalósíthatóságát, egyidejűleg azonban a kisajátítás által tulajdonjoguk illetve az ingatlanon fennálló egyéb joguk megszűnése miatt okozott kárt és az eljárással járó egyéb

hátrányokat elszenvedő magánszemélyek teljes körű védelmét és kíméletét is biztosítani kell a kisajátítással okozott veszteségek minimalizálása érdekében.

A fentiek alapján a javaslat a kisajátítási eljárás egyes elemeinek módosításában nemcsak a közérdekű beruházások megvalósítása céljából kisajátítási eljárást indító állam és önkormányzatok érdekében szükséges, hanem a másik oldalon álló tulajdonosok és egyéb jogosultak hatékonyabb védelmét szolgáló változtatásokat is tartalmazza.

A javaslat által a Kstv.-ben eszközölt módosítások lényegesebb elemei a következők.

-A kisajátítási esetkörök bővülnek a környezetvédelmi célú, valamint Natura 2000 területet érintő kisajátítási lehetőséggel.

-Bővítésre kerül azon esetek köre, mikor a kisajátítás feltételeinek egy részét nem kell vizsgálni.

-Beépítésre nem szánt területen nem érvényesül a legkisebb teleknagyság követelménye miatti „kényszer-kisajátítás”.

-Az ingatlanon fennálló zálogjog, végrehajtási jog és közérdekű használati jogok sorsának rendezése

-A jelenlegi cserelakás-köteles esetekben is a főszabály a pénzbeli kártalanítás lesz.

-A kisajátítási eljárás lefolytatását követően felmerülő költségek megtérítésének rendezése

-A kisajátítási eljárás egyéb eljárási költségeinek viselése

-A kisajátítási kérelem tekintetében a javaslat formanyomtatvány alkalmazását vezeti be.

-A javaslat szigorítja a kisajátítási eljárás során a hiánypótlások körét és számát.

-A kisajátítási terv újrazáradékolásáról a kisajátítási hatóság gondoskodik.

-A kisajátítási eljárás megindítása tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése az azt követő jogszerzéseket függővé teszi.

-A kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő tevékenységének, valamint az ügyfelek észrevételezési lehetőségének megkönnyítése

-Megszűnik a birtokba adás intézménye, egyúttal a kisajátítási eljárást lezáró cselekmények elvégzésének kötelezettsége egységesen a kisajátítási határozatba foglalva kerül meghatározásra

-A kisajátítási határozat elleni közigazgatási perek gyorsítása

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

A Kstv. 2. § nyitó szövegrészében a javaslat egyértelművé teszi, hogy azon túl, hogy minden kisajátítás esetében vizsgálni kell a 3.§-ban foglalt, alkotmányos alapokon nyugvó alapvető feltételek meglétét, ez előtt meg kell vizsgálni, hogy az adott kisajátítási cél olyan-e, mely esetében egyáltalán szóba jöhet a kisajátítás mint eszköz alkalmazása, vagyis meg kell vizsgálni, hogy az esetkör a 2. § szerinti közérdekű célokat részletező 4. vagy 5. §-ban szerepel-e.

Egyes környezetvédelmi célok olyan mértékű közérdekű jelentőséggel bírnak, melyekre tekintettel indokolt külön kisajátítási lehetőséget teremteni.

a 2. §-hoz

A Kstv. 3. § (2) bekezdését indokolt hozzáigazítani a 3. § (1) bekezdés b) pontjához, mely az adásvétel mellett a cserét is lehetővé teszi.

A gyakorlatban előfordul, hogy a kisajátítást kérő több évvel a kisajátítási kérelem benyújtása előtt teszi meg a tulajdonos részére az adásvételi ajánlatot, és azt követően többször erre már nem tesz kísérletet. Azonban ez az eljárás több szempontból sem támogatandó, ugyanis egyrészt lehetséges, hogy a tulajdonos időközben meggondolta magát (hiszen a gazdasági helyzet vagy a tulajdonos személyes elvárásai is változhattak), így egy újabb megkereséssel elkerülhető lenne a költséges kisajátítási eljárás beindítása, valamint lehetséges, hogy időközben más személy tulajdonába került az ingatlan, így a lehetséges adásvétel megkötése, valamint egyébként is az új tulajdonos személyének a beazonosítása érdekében indokolt lerövidíteni azt az időt, mely az adásvételi ajánlat és a kisajátítási kérelem benyújtása között eltelhet.

A (2) bekezdés c) pontjának kiegészítése egyértelművé teszi azt a gyakorlatban kérdésesként felmerült helyzetet, hogy önmagában a tulajdonosok vagy más kártalanításra jogosultak nagy száma nem minősül olyan egyéb körülménynek, melynek alapján a kisajátítást kérőnek meg sem kell próbálnia a jogosultakkal szerződést kötnie. Ugyanis figyelemmel a kisajátítás ultima ratio, végső eszköz jellegére, a kisajátítást kérőnek minden lehetséges eszközzel meg kell próbálnia polgári jogi úton megszereznie az ingatlant és adott esetben ezzel együtt vállalnia kell az ezzel járó – akár a tulajdonosok nagy számából fakadó – terheket is.

a 3. §-hoz

A Kstv. 4. § (1) bekezdés a) pontját szükséges hozzáigazítani a vonatkozó új jogszabályhoz, vagyis a honvédelemről és a Magyar Honvédségről, valamint a különleges jogrendben bevezethető intézkedésekről szóló 2011. évi CXIII. törvényhez. E törvény 80. § g) pontja határozza meg a honvédelmi érdek fogalmát, melynek értelmében „g) honvédelmi érdek: az ország biztonságát, katonai védelmi képességét meghatározó módon befolyásoló körülmények összessége, ideértve különösen a törvényes rend védelméhez, a függetlenség elleni támadó szándékú törekvések, a szuverenitást és területi integritást sértő vagy veszélyeztető törekvések elhárításához a szövetségesi kötelezettségek teljesítéséhez, a szövetségi és honi védelmi infrastruktúra működésének, fejlesztésének biztosításához fűződő érdekeket.”

Kis szövegpontosítással a 4. § (1) bekezdés c) pontját összhangba kell hozni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (4) bekezdésével (mely rendelkezést a javaslat hatályon kívül helyez, tekintettel arra, hogy annak tartalmát az 5. §-ba átemeli).

A helyi építési szabályzat mellett az állami főépítész által kiadott térségi területfelhasználási engedély szerepeltetése is indokolt, tekintettel arra, hogy ezen engedély is tartalmazhatja az adott tervezett létesítmény helyrajzi szám szerint beazonosítható elhelyezésének igényét. Hangsúlyozandó azonban, hogy egy adott beruházási cél érdekében történő kisajátításhoz önmagában nem elegendő, ha az adott ingatlan terve szerepel ezen tervekben, hanem ahhoz a kisajátítás ultima ratio jellege által megkövetelt egyéb feltételeknek is teljesülnie kell.

Ezen tervekben való szereplést a 2. § d) pontja szerinti célok (kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése) esetében is indokolt megkövetelni.

Számos esetben előfordult, hogy védett természeti területnek nem minősülő, azonban Natura 2000 hálózatba tartozó, és így számos védett természeti értékkel rendelkező területet a tulajdonosa a többszöri bírságolás és más hatósági szankciók ellenére is rongált. Az ilyen magatartás gyakran a terület teljes degradálódásához vezet, amelyből akár uniós jogsértési eljárások is keletkezhetnek. Az ilyen negatív magatartások megelőzésének hatékony eszköze lehet a kisajátítás, amennyiben azáltal elkerülhető a terület természeti értékeinek megsemmisítése. További gyakorlati tapasztalat, hogy amennyiben egy nemzeti park igazgatóság Európai Unió forrást nyer egy erősen degradálódott, nem állami tulajdonban álló élőhely teljes rekonstrukciójára, annak tulajdonosa bármilyen beavatkozáshoz csak a terület megvásárlása esetén járul hozzá. Ilyenkor a tulajdonosok a reális piaci áraknál messze magasabb összegeket követelnek, amelyek kifizetése ellentétes lenne a takarékos állami gazdálkodás törvényi alapelveivel. Az ilyen, időhúzó jellegű tulajdonosi magatartások az élőhely-rekonstrukciós pályázatok megvalósulását és ezzel a hazánk számára elérhető uniós források lekötését is akadályozzák. Minderre tekintettel indokolt végső eszközként ezen esetekre a kisajátítás lehetőségét megteremteni.

A javaslatban a környezetvédelmi célok alá tartozó esetek lehetővé teszik, hogy az állam vagy az önkormányzat egyrészt a nagy környezeti károk felszámolását elvégezze, ha arra a kisajátításon kívül nincs más lehetőség, továbbá kivitelezhesse a hulladék kezelését, ártalmatlanítását szolgáló létesítményekhez szükséges beruházást. A hulladékkezelő létesítmény rekultivációja kisajátítási célt az indokolja, hogy számos esetben az önkormányzat azért nem tudja a környezet védelmi szintjének helyreállítását szolgáló rekultivációt végrehajtani, mert nem tud az ehhez szükséges forrást biztosító uniós pályázatokon indulni, mivel annak egyik feltétele, hogy a létesítmény a pályázó önkormányzat tulajdonában legyen. A javaslat így lehetővé teszi, hogy ezen közérdekű környezeti cél megvalósulása ne akadhatson meg a terület tulajdonosának ellenállásán.

A hulladékkezelő létesítmény fogalma magába foglalja mind a hulladék hasznosítását, mind a hulladék ártalmatlanítását végző létesítményeket, vagyis a hulladékgazdálkodás kapcsán releváns valamennyi tevékenységet végző üzem körét.

A javaslat bővíti azon esetek körét, ahol nem szükséges külön vizsgálni azt, hogy kisajátítással biztosított közösségi előnyök meghaladják a tulajdonelvonással okozott kárt, ugyanis a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősített beruházások esetében ezen feltétel értelemszerűen már fennáll.

Ugyanakkor a javaslat a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontjában szereplő feltételt (vagyis hogy a közérdekű cél megvalósítására csak az adott ingatlanon kerülhet sor) nem teszi vizsgálандóvá abban az esetben, ha a kisajátítási cél természetéből fakadóan az adott ingatlanon már fennálló létesítmény vagy állat- illetve növényvilág védelme érdekében szükséges a kisajátítás.

A Kstv. 4. § új (3) bekezdése a bírói gyakorlatban kialakult elvet emeli törvényi szintre (lásd pl. BH 2011.175, BH2011.292.). Számos esetben fordul elő, hogy a kisajátítási eljárást építési engedélyezés előzi meg, melynek során mérlegelésre kerülhet több ingatlan igénybevételenek a lehetősége is. Erre az esetre a bírói gyakorlat azt az álláspontot alakította

ki, hogy az építési engedély megléte szükséges, de nem elégséges feltétele a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti feltétel vizsgálatának. Következik ez abból, hogy egy mű létrehozásához több különböző megvalósítást tartalmazó építési engedély is kiadható. E lehetőség fennállta azonban nem terheli egyúttal a kisajátítási hatóságot olyan kötelezettséggel, hogy a más szerv által kiadott építési engedélyben foglaltakon kívül egyéb megvalósítási lehetőségek tárgyában hivatalból akkor is vizsgálódjon, ha az építési hatóság korábban több útvonal figyelembevételével döntött a nyomvonalról, és az érdekelt fél a hatósági eljárás során nem állította, még kevésbé bizonyította, hogy más ingatlanokat érintő út megépítése és kisajátítása a tulajdon kisebb sérelmével járna. Ugyanis az építési engedélyezés során a tulajdonos már megtehetett bizonyos nyilatkozatokat, az építésügyi hatóság elvileg ennek alapján vizsgálhatja, hogy az adott létesítmény elhelyezése melyik ingatlanon indokolt. Ugyanakkor mivel az építési engedélyezésben alapvetően nem döntő szempont az, hogy a beruházás megvalósítása melyik ingatlanon okoz kisebb tulajdoni sérelmet, ezért önmagában az építési engedély megléte nem alapozza meg a kisajátításnak az adott ingatlan kizárólagosságára vonatkozó feltételének fennállását. Azonban ahhoz, hogy a kisajátítási hatóság a kizárólagosság hiányát értékelhesse, meghatározott adatokra, tényekre van szüksége, tehát ezen körülmények fennálltát az ügyfélnek legalább valószínűsítítenie kell ahhoz, hogy ennek alapján a kisajátítási hatóság a kizárólagosságra vonatkozó vizsgálatot hivatalból elvégezze. A fenti elvet a Kstv.-be építve a javaslat az építési engedély megléte esetére meghatározza a 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti feltétel vizsgálatának szűkebb esetkörét. Hangsúlyozandó, hogy a tulajdonosnak csak valószínűsítítenie kell a 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti feltételek fenn nem állását, tehát bár figyelembe vehető adatokat kell ugyan szolgáltatnia, azonban nem köteles ezen tényállítást teljes körűen bizonyítani, mert a feltételek vizsgálata ettől kezdve már a kisajátítási hatóság feladata.

a 4. §-hoz

A javaslat egyértelművé teszi, hogy a Kstv. 5. § (1) bekezdés a) pontja szerinti feltételnek mindkét másik pont vonatkozásában teljesülnie kell.

Mivel a hatályos Kstv. 5. § (1) bekezdés b) pontja (a javaslat szerinti 5. § (1) bekezdés a) pont) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30. § (4) bekezdésével lényegében egyező szabályt tartalmaz, a javaslat áttemeli az Étv. 30. § (4) bekezdése szerinti szabályt a Kstv.-be úgy, hogy a tulajdonos által kérhető kisajátítási esetköröket bővíti a 2. § c) pontja szerinti, vagyis a terület- és településrendezési célból történő kisajátítás esetkörével. Jelzendő, hogy a 2. § c) pontja szerinti esetkör nem azonosítható a 2. § n) pontjával, ugyanis lehetséges olyan helyi építési szabályzat-módosítás is, mely adott esetben nem eredményez az Étv. értelmében vett kifejezett, az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetendő építésügyi korlátozást, ugyanakkor a tényleges építési lehetőségeket mégis jelentősen szűkíti (pl. az adott ingatlan más övezeti besorolásba kerül).

A rendelkezés módosításával egyidejűleg - a párhuzamos szabályozás elkerülése érdekében - az Étv. 30. § (4) bekezdését a javaslat hatályon kívül helyezi.

A javaslat pontosítja a korábbi c) pontban szereplő (a javaslat szerinti b) pontban található) rendelkezést, egyrészt a közérdekűsége a 2. § i) pontja már utal, ehhez képest felesleges a kisajátítási célra ismét utalni, másrészt mivel a vezetékjog a közérdekű használati jog egyik fajtája, ennek kiemelése szükségtelen.

A Kstv. 5. § új (5) bekezdése egyértelművé teszi azt a gyakorlatban felmerült kérdést, hogy közös tulajdon esetében valamennyi tulajdonostársnak szükséges-e a kisajátítást kezdeményeznie.

Ezt természetesen azt is jelenti, hogy az összes tulajdonos tekintetében teljesülnie kell az 5. §-ban foglalt feltételeknek. Természetesen az a tulajdonostárs, akinek személye megegyezik azzal, aki az ingatlan kisajátítása esetén tulajdont szerezne, értelemszerűen nem kérheti a kisajátítást, ebben az esetben az egyhangú döntési kötelezettség a többi tulajdonostársra korlátozódik.

Mivel a "kényszer-kisajátítás" értelemszerűen nem az egyes tulajdoni hányadok elvonására irányul (mely tulajdoni hányadokkal egyébként az egyes tulajdonostársak önállóan rendelkezhetnek), hanem az adott ingatlan térmértékben meghatározott (egész vagy részleges) kisajátítását célozza (EBH2009.2022.), a kisajátítás valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát érinti, ezért a kisajátításra kötelezéshez valamennyi tulajdonostárs erre irányuló kérelme szükséges.

az 5. §-hoz

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek megkülönböztetésével és ennek alapján a legkisebb teleknagyság követelményének való megfelelés differenciálásával a Kstv. 6. § (3) bekezdésének a módosítása megszünteti azt a visszás helyzetet, hogy tipikusan a beépítésre nem szánt, vagyis jellemzően külterületi ingatlanok esetében sem alkotmányos, sem gazdasági, sem célszerűségi szempontból nem indokolható az egész ingatlan kisajátításának kötelezettsége csupán abból az okból, hogy az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el. Ugyanis számos esetben egyrészt magához a kisajátítással megvalósítandó célhoz nem szükséges az egész ingatlan területe, továbbá gyakori az is, hogy a tulajdonos maga is igényt tartana a maradék területre, ezért ezen alapjogokat érintő szempontokkal szemben nem lehet erősebb a legkisebb teleknagyság követelménye. Ezen előírás azonban gazdasági okokból is ésszerűtlen, hiszen adott esetben olyan – többnyire mezőgazdasági művelésű – külterületen, ahol a legkisebb teleknagyság akár több ezer négyzetméter is lehet, a törvényi előírás folytán az állam vagy az önkormányzat abban az esetben is, ha az adott ingatlanból (pl. útépités esetében) csak néhány négyzetméteres szalagra van szükség, jelentős költségtöbblettel tudja az adott ingatlant megszerezni anélkül, hogy a maradék területre teljesülnének a kisajátítás feltételei (hiszen a kisajátítási célhoz nincs szükség az adott ingatlanrészre), és akár annak ellenére, hogy a tulajdonos annak tulajdonjogára továbbra is igényt tart.

A javaslat ezért a beépítésre nem szánt területek esetében főszabályként lehetővé teszi a legkisebb teleknagyságnál kisebb visszamaradó ingatlant eredményező részleges kisajátítást azzal, hogy annak nincs akadálya, hogy a kisajátítást kérő és a tulajdonos a visszamaradó rész kisajátításában is megállapodjon.

Ezen megengedő szabálynak ugyanakkor a beépítésre szánt területeken nem indokolt teret engedni, figyelemmel arra, hogy egyrészt ezen területeken eleve nincsenek olyan méretű minimális teleknagyságok előírva, melyek teljesítése aránytalan terhet jelentene a kisajátítási eljárások során, továbbá a települések belterületén, a lakóövezetekben a legkisebb teleknagyság követelményének a nemteljesítése rendezetlen, beépíthetetlen ingatlanok létrejöttét eredményezhetné, mely akadályozná a település megfelelő fejlesztését és a beépíthető területek gazdaságos felhasználását. A beépítésre szánt területeken egyedül abban

az esetben célszerű lehetővé tenni a legkisebb teleknagyságnál kisebb ingatlant eredményező részleges kisajátítást, ha a kisajátítandó ingatlan eleve nem éri a legkisebb teleknagyságot.

A javaslat ebben a körben az egész ingatlan kisajátítása helyett azért utal a visszamaradó rész kisajátítására, mert lehetséges olyan eset, hogy a kisajátítás (pl. egy úthoz szükséges sáv) az eredeti ingatlant három részre vágja, és csak az egyik visszamaradó rész nagysága nem felel meg a legkisebb teleknagyság követelményének.

Jelzendő, hogy a Kstv. 6. § módosított (3) bekezdésének alkalmazása mellett továbbra is megmarad a 6. § (4) bekezdésének azon - a javaslat által pontosított - szabálya, hogy a tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt is ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

- a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,
- b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,
- c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

a 6. §-hoz

A javaslat a Kstv 7. § (3) bekezdésébe a kisajátítást megelőző engedélyezés sorába a védett természeti terület mellé - igazodva a 4. § (1) bekezdés j) pontjának módosításához - felveszi a Natura 2000 területeket is.

A javaslat a Kstv. 7. § (7) bekezdésében pontosítja, hogy bányászati célú kisajátítás esetén a bányafelügyelet mire vonatkozólag ad ki szakvéleményt.

a 7. §-hoz

A gyakorlatban számos esetben előfordul, hogy annak ellenére, hogy arról szabályszerűen értesül, a jelzálogjog jogosultja (tipikusan bank) nem kapcsolódik be a kisajátítási eljárásba, az eljárás folyamán semmilyen nyilatkozatot nem tesz. Ugyanakkor mikor az eljárás végén jelzálogjoga tárgyának a megváltozásáról értesül (a jelzálogjog helyébe pénzüsszeg lép), a jogosult önmagában azért, mert a zálogjog fedezetéül szolgáló ingatlant kisajátítják, a követelés lejáratá előtt felmondja a zálogszerződést, ugyanis veszélyben érzi a teljesítést amiatt, hogy a zálogjog tárgya már nem ingatlan, hanem a tartozás kötelezettje részére kiutalt kártalanítási pénzüsszeg. Ez a gyakorlat azonban jelentősen megnehezíti a tulajdonos helyzetét, ugyanis a zálogszerződés felmondásakor az azonnali teljesítés lehetetlensége esetén a zálogjogosult a kisajátítási kártalanításra gyakorolja a kielégítési jogát, így ténylegesen nem marad annyi összeg a volt tulajdonos rendelkezése alatt, mellyel a lakhatását megoldaná.

Ennek elkerülése érdekében indokolt egy olyan megoldás megteremtése, mely biztosítja egyrészt, hogy a zálogjogosult időben (a kötelezettel való megállapodást lehetővé tevő időpontban) bekapcsolódjon az eljárásba, másrészt hogy a zálogjogosult ne érezze veszve a követelés fedezetét, és a tulajdonos is számíthasson arra, hogy önmagában a kisajátítás által nem szűnik meg a zálogszerződés.

A javaslat a Kstv. 8. § módosításában e kérdés megoldását alapvetően a felek megegyezésére bízva, ezért egyrészt – a hatályos törvénytől eltérve – lehetővé teszi, hogy e körben a felek egymással megállapodhassanak (pl. a jelzálogjog másik ingatlanra való átterhelésében vagy a kártalanítási pénzüsszeg egyik fél részére való kiutalásában). Ha

azonban a felek nem tudnak a zálogjog kapcsán megállapodni, a felek közti vita nem terhelhető a kisajátítási eljárásra, ezért a javaslat erre az esetre a kártalanítási összeg követelést kitevő részének a bírósági letétbe helyezéséről rendelkezik. Jelzendő, hogyha a fennálló zálogjogból eredő követelés fennállása vagy összege a vita tárgya, akkor a Kstv. 21. § (6) bekezdés d) pontja alapján a teljes kártalanítási összeg bírósági letétbe helyezésének van helye.

Ha az ingatlanon végrehajtási jog van bejegyezve, akkor már egy megítélt követelésről van szó, így annak fedezetét még kevésbé indokolt a tulajdonos részére kifizetni, ehelyett a végrehajtói letéti számlára való utalás biztosítja azt, hogy ahhoz a követelés jogosultja – a végrehajtó intézkedése által – hozzájuthasson. Ebben a körben azonban nem indokolt az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett végrehajtási jog jogosultja és a kötelezett közötti megállapodásnak teret engedni, mert a végrehajtás szabályai szerinti végrehajtási sorrend alapján nem feltétlenül az a személy lenne jogosult első helyen a követelés kielégítésére, aki az ingatlan-nyilvántartásban a végrehajtási jog jogosultjaként szerepel, ugyanakkor ezen ingatlan-nyilvántartáson kívüli egyéb személyekről a kisajátítási hatóságnak nincs tudomása. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosultak körében első helyen említendő az, hogy a végrehajtásból befolyt összegből elsősorban a végrehajtási költséget kell kifizetni, és ennek biztosítása is csak úgy oldható meg, ha a teljes kártalanítási összeg a végrehajtói letéti számlára kerül befizetésre.

A javaslat a tulajdonos védelme érdekében mind a pénzbeli, mind a csereingatlannal történő kártalanítás esetére kimondja, hogy a fedezetül szolgáló ingatlan kisajátítása önmagában nem szolgálhat a zálogszerződés megszűnésének okául, vagyis ezen az alapon a szerződést egyik fél sem mondhatja fel. Természetesen ha fennállnak a szerződés felmondásának a polgári jogi vagy a szerződésben rögzített egyéb felmondási, megszüntetési okai, akkor a szerződést ennek alapján meg lehet szüntetni, azonban kizárólag a kisajátítás ténye önmagában nem lehet ilyen ok.

A javaslat egyértelműen rendezi a kisajátítandó ingatlanon fennálló közérdekű használati jogok sorsát. Ugyanis e jogok tekintetében indokolt megkülönböztetni azon jogok körét, melyek valamely ingatlanon való fenntartását (vagyis más ingatlanra történő áthelyezését) jogszabály előírja arra az esetre, ha azok az adott ingatlanon nem maradhatnak fenn (ilyen pl. a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény vagy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény szerinti ún. közműkiváltási kötelezettség, vagy a földmérési jelek áthelyezésének kötelezettsége.). Erre az esetre vagy a feleknek kell megállapodniuk ennek módjában, vagy ennek kérdését hatósági vagy bírósági határozat kell, hogy rendezze, melyek alapján a kisajátítási hatóság meg tudja hozni a jog megszűnéséről szóló döntését.

a 8. §-hoz

A javaslat a Kstv. 12. § (2) bekezdés b) pontjában pontosítja a rendelkezést, továbbá hozzáigazítja a javaslat azon új szemléletéhez, hogy minden esetben pénzbeli kártalanítás jár, és csak a jogosult kifejezett kérelme esetén kell cserelakásról (cserehelyiségről) gondoskodni.

a 9. §-hoz

A Kstv. 14. §-ának módosítása részben orvosolja azt a jelenlegi problémás helyzetet, hogy annak ellenére, hogy a legtöbb esetben a tulajdonos vagy a használó nem másik ingatlanra,

hanem pénzbeli kártalanításra tartana igényt – azonban valamilyen ok folytán a cserelakásról való kifejezett lemondó nyilatkozatot nem tesz –, a kötelező törvényi előírás folytán a kisajátítást kérőnek kötelező cserelakásról vagy cserhelyiségről gondoskodnia. A kisajátítást kérő számos esetben azonban nem rendelkezik megfelelő lakással vagy cserhelyiséggel, így nem tud megfelelni a törvényi kötelezettségnek. Ezért a módosítás megfordítja az előírás logikáját és teljes körűen a pénzbeli kártalanítást teszi meg főszabállyá azzal, hogy a szociális és gazdasági szempontokra figyelemmel ugyan megmarad azon esetek köre, mikor cserelakást vagy cserhelyiséget köteles a kisajátítást kérő biztosítani, azonban ezt a jogosultnak kifejezetten kérnie kell.

A javaslat kezeli továbbá azt a gyakorlatban ugyancsak felmerült problémát, hogy bár a kisajátítást kérő tudott csereingatlant a jogosult részére felajánlani, azonban ennek ellenére a kisajátítási eljárás azért húzódott el, illetve kisajátításra azért nem kerülhetett sor, mert a jogosult egyik ingatlant sem találta megfelelőnek. Erre az esetre a javaslat előírja, hogyha a szakértői vélemény alapján megfelelőnek minősülő ingatlant a jogosult nem fogadja el, akkor ismét a főszabály, vagyis a pénzbeli kártalanítás lép életbe.

a 10. §-hoz

A Kstv. 16. § (3) bekezdésében a javaslat pontosítja, hogy a vagyonkezelői jog megszűnéséért járó kártalanítás szempontjából mérvadó ingyenesség illetve visszterhesség kérdésében a vagyonkezelőnek kell a szükséges felvilágosítást a kisajátítási hatóság részére megadnia.

a 11. §-hoz

A Kstv. 21. § (2) bekezdés kiegészítése orvosol egy joghézagot, ugyanis arra az esetre a Kstv. kifejezett rendelkezést nem tartalmazott, ha a kártalanításra jogosult fizetési számlával nem rendelkezett. A javaslat értelmében ha a jogosult nem jelöl meg fizetési számlát, a kártalanítást részére postai úton kell kifizetni. Ha erre sincs mód, a Kstv. 21. § módosítása erre az esetre biztosítja a bírósági letétbe helyezés útján történő kifizetést.

A sorrendi tárgyalás fogalmát a hatályos eljárásjog nem ismeri, ezért annak elhagyása indokolt. Ugyanakkor szükséges a jelzálogjog tekintetében a javaslat által a felek megállapodásának hiánya esetére beiktatott rendelkezés lábát a bírósági letétre vonatkozó rendelkezések között is megállapítani.

Előfordulnak olyan esetek, melyek felmerülésekor a gyámhatóság szakmailag nem ügygondnok, hanem eseti gondnok kirendelését tartja szükségesnek, ezért a javaslat ezt a lehetőséget nem zárja ki.

Továbbá felesleges általános jelleggel utalni arra, hogy az ügygondnokot hatóság rendeli ki, ezért az erre való utalás a szövegből elmarad.

Mind a magyarországi lakóhellyel (székhellyel) rendelkező, mind az ezzel nem rendelkező kártalanításra jogosult esetében szabályozandó az, hogy hogyan kell a kártalanítást kifizetni, ha az sem fizetési számla, sem postai úton nem lehetséges.

a 12. §-hoz

A javaslat a Kstv. új 21/A. §-ában kifejezett szabályozással rendezi azt a gyakorlatban érvényesülő megoldást, hogy miként kell megtéríteni a kisajátítással szükségszerűen felmerülő, ugyanakkor a tulajdonelvonásért, jog megszűnéséért járó értékgarancia körébe nem tartozó egyéb, többnyire a kisajátítási döntés meghozatala után felmerülő költségeket.

Ugyanis ezen – jelenleg a Kstv. 18-20. §-ában szabályozott tételek között szereplő – költségek olyan, a tulajdonelvonásért, egyéb jog megszűnéséért járó kisajátítási kártalanítás részét nem képező, tulajdonképpen a kisajátítást követő cselekményekkel (pl. a költözködéssel, jogi személy esetében pedig az üzemáttelepítéssel, a jelzálogszerződés módosításával stb.) összefüggésben felmerülő költségek, melyek összege legtöbb esetben a kisajátítási döntés meghozatalakor előre meg nem becsülhető és ebből következően fogalmilag nem is mindig fizethetőek meg a kisajátítással egyidejűleg. A hatósági gyakorlatban ezért ezen költségek megtérítéséről érdemben utólagos elszámolás alapján, külön kérelemre, külön döntésben rendelkeztek. Ezen eljárást azonban a Kstv. hatályos szövege nem tükrözi, ezért szükséges ennek egyértelmű kereteit megteremteni. Természetesen a járulékos költségek azon részéről, melyek már igazolhatóan a kisajátítási döntés meghozataláig felmerültek, a kisajátítási döntésben is lehet rendelkezni. Jelzendő, hogy - a következőes bírói gyakorlat által is alátámasztottan - pl. az új ingatlan vásárlásával, az ezzel összefüggően ügyvéd igénybevitelével felmerülő költségek nem tekinthetők a kisajátítással szoros összefüggésben lévőnek, melyek költségei megtérítését igényelni lehetne, ugyanis a megtérítendő költségek körébe azon költségek tartoznak, melyek a kisajátítás ténye folytán a kisajátított ingatlannal, annak használatával, és az ingatlanon folytatott tevékenységgel összefüggésben merülnek fel. Hasonlóan nem térítendő meg a kisajátítás következtében elbontott épület más ingatlanon történő felépítésének költsége (az ún. nettó visszapótlási költség) sem. Azonban pl. egyéb, a kártalanításra jogosult által a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt felmerült indokolt költségek körébe vonható pl. az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a telek megközelítését szolgáló új kapu és új út megépítésének költsége (EBH 2005.1365).

Figyelemmel arra is, hogy a kisajátítási eljárások során a kártalanításra jogosultak több esetben túlzott összegű, valamint a kisajátítással csak távolabbi összefüggéseket mutató költségek megtérítését igényelték, a javaslat egyúttal pontosítja a szóba jöhető költségek körét, a tételek racionalizálása és a kártalanításra jogosultak indokolatlan késlekedésének az elkerülése érdekében behatárolja felmerülésük időintervallumát, valamint világosan kimondja, hogy e körben csak indokolt és igazolt tételek vehetőek számításba. Annak érdekében továbbá, hogy a költségek megfizetésére kötelezett kisajátítást kérő számára is kiszámítható időpontban lezárulhasson az eljárás, a Kstv. eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek kiegészítése körében (Kstv. 37/A. §) pedig a javaslat időbeli korlátot is meghatároz az ilyen utólagosan felmerült költségigények előterjesztésére.

a 13. §-hoz

A kisajátítás eljárásnak a tipikus hatósági eljárásoktól jelentősen eltérő, sajátos jellegére tekintettel a javaslat egyrészt módosítja a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényt (a továbbiakban: Ket.), kimondva, hogy a kisajátítási eljárásra vonatkozó jogszabályok eltérhetnek a Ket. előírásaitól, vagyis a kisajátítási eljárásban a Ket. háttérjogszabályként szolgál mindazon kérdésekben, ahol a Kstv. – az eljárás különleges követelményei miatt – sajátos szabályt nem állapít meg. Erre az eltérési lehetőségre (mellyel nemcsak a javaslat, de a hatályos Kstv. jelenleg is él) a Kstv. 22. §-ában is utalni szükséges (a 2009. október 1-je előtt hatályos szöveggel egyezően).

A Ket. eljárási költségek viselésére vonatkozó rendelkezései (Ket. 157. § (2) bekezdés b) pont: „Az ellenérdekű ügyfelek részvételével folyó eljárásban a hatóság - ha egyes költségek tekintetében jogszabály másként nem rendelkezik - a 153. §-ban meghatározott eljárási költségek viselésére kötelezi b) a kérelemnek megfelelő döntés esetén az ellenérdekű ügyfelet,”) alapján a kisajátítási eljárásban – ha a kisajátítási hatóság a kisajátítási kérelemnek helyt ad – az egyéb eljárási költségeket a kisajátítással a tulajdonjogot (illetve egyéb jogot) elvesztő fél viselné. Ez azonban teljességgel ellentmond a kisajátítási eljárás azon jellegének, hogy az eljárásban a tulajdonos, egyéb jogosult tulajdonképpen az eljárást elszenvedő fél, ezért szükséges, hogy a tulajdonelvonásért indított eljárás teljes költségét a kisajátítást kérő viselje. E költségek közé értendő az ügygondok (eseti gondok) díja és költségei is, ugyanis ellenkező esetben ezen költségeket vagy a kisajátítást elszenvedő félnek (a Ket. alapján) vagy magának a kirendelést kérő kisajátítási hatóságnak kellene viselnie (a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 133/A. § (6) bekezdése alapján), azonban nyilvánvaló, hogy egyik lehetőség sem méltányos illetve indokolható.

A kisajátítást kérőnek azonban nem kell viselnie a Ket. alapján az egyéb eljárási költségek körébe tartozó végrehajtás költségeket, e körben ugyanis a Ket. szabályának alkalmazása indokolt, melynek értelmében a végrehajtási eljárás során felmerülő költséget az viseli, aki a végrehajtás megindítására és foganatosítására okot adott (Ket. 157/A. § (6) bekezdés).

A javaslat külön rendelkezik arról, hogy a kisajátítási hatóság által az eljárás során indított és a kisajátítási hatóság részéről megfizetendő eljárások költségeit (pl. ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége) a kisajátítást kérő meg kell, hogy térítse a hatóság részére, hiszen bár ezen költségeket a vonatkozó jogszabályok alapján a megkereső szerv, vagyis a kisajátítási hatóság fizeti meg az eljáró szerv felé, ugyanakkor ezen költségek nem maradhatnak a kisajátítási hatóság költségvetésének terhén, és nyilvánvalóan nem terhelhetik a kisajátítást elszenvedő felet sem.

a 14. §-hoz

A javaslat a Kstv. 23. § (1) bekezdés d) pontjában – összhangban a Kstv. 24. § (7) bekezdés módosításával – pontosítja azon nyilvántartások körét, melyre a Kstv. kifejezetten utal az ügyfélkör meghatározása során.

Mivel a javaslat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény módosításával a kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzését követő bejegyzéseket (néhány kivételtől eltekintve) függő hatályúvá teszi, ezért ehhez igazodnia kell a Kstv.-nek a széljegyeken szereplő ügyfélkört megjelölő részének is. Azon esetek körét, mikor nem függő hatállyal történik a bejegyzés, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29. §-a határozza meg (jogszabályon vagy bírósági és hatósági határozaton alapuló, valamint a telki szolgalmi jog, az állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintateretek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok bejegyzése).

a 15. §-hoz

A Kstv. 24. § (1) bekezdése - a Kstv. szabályaiból és a bírói gyakorlatból egyébként már jelenleg is következő előírás kifejezett kimondásával - még egyértelműbben eligazítja a jogalkalmazót abban, hogy a kérelmet és annak mellékleteit minden egyes beépített vagy beépítetlen ingatlan, vagyis minden egyes földrészlet tekintetében külön el kell készíteni (BH 1983.115. és BH.1983.356.).

A javaslat bevezeti a kisajátítási kérelmek összeállítását segítő formanyomtatvány alkalmazását, mely által a kisajátítási kérelmet benyújtók számára még egyértelműbben és összeszedettebben jelennek meg a kisajátítási kérelem hiánytalan benyújtásához szükséges elemek. Ugyanakkor a formanyomtatvány bevezetése által méginkább elvárható, hogy a kisajátítást kérő - aki az állam vagy az önkormányzat nevében, közérdekű cél megvalósítása érdekében jár el - hatványozottan ügyeljen a megfelelő tartalmú kérelem benyújtására, valamint az esetleges hiányok esetében azok haladéktalan pótlására.

A Kstv. 24. § (3) bekezdésében a javaslat az EBH2004.1163. számú döntést emeli a jogszabályba. A bírói gyakorlat ugyanis nem volt egységes abban, hogy a kisajátítási kérelem benyújtására kötelező határozat ellen van-e helye bírósági felülvizsgálatnak vagy sem. A Legfelsőbb Bíróság ezen elvi jellegű – még a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet végrehajtására kiadott 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet (a továbbiakban: R.) 31. §-a alapján hozott, de az ezen szabályt lényegében átvevő Kstv. 24. § (3) bekezdésére is irányadó – döntésében az alábbiakat mondta ki:

„Az R. 40. §-ának (1) bekezdéséből is megállapítható, hogy a kérelemre indult kisajátítási eljárásban a kérelemnek helyt adó, azt részben teljesítő vagy elutasító határozat is hozható. Mindhárom típusú határozat az ügy érdemében hozott határozat, amelyekkel szemben a Ktvr. 19. §-ának (1) bekezdése alapján államigazgatási úton jogorvoslatnak nincs helye, de a határozat bírósági felülvizsgálata kérhető.

Mint ahogy a Legfelsőbb Bíróság a korábbi döntésében rámutatott (BH2003. 220.), az Áe. 72. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján az ügy érdemében hozott határozatnak minősül a kisajátítás iránti kérelmet elutasító határozat, mert az az ügy lényegét jelentő jogkérdést, azt, hogy helye van a kérelemben megjelölt ingatlan kisajátításának, érdemben bírálja el.

A kifejtettekkel szemben az R. 31. §-a akként rendelkezik, hogy a megyei (fővárosi) közigazgatási hivatal vezetőjének - a kisajátítandó ingatlan tulajdonosának kérelmére (érdemi döntést megelőző határozattal) - köteleznie kell a kisajátítási kérelem benyújtására azt, akinek az érdekében a kisajátítás szükséges. A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs. Ebből következően a kisajátítási kérelem benyújtására kötelező határozat nem az ügy érdemére vonatkozik, azt nem dönti el, hanem az eljárást megindító aktus.”

Jelzendő, hogy mivel a Kstv. 5. §-a szerinti kisajátítás jogalapja (vagyishogy az ingatlanon fennálló használati vagy egyéb joga az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentős mértékben akadályozza vagy megszünteti) érdemben a kötelezés alapján indítandó kisajátítási eljárásban kerül elbírálásra, így ennek keretében biztosított annak a kérdésnek a bírósági felülvizsgálattal is megtámadható megvizsgálása, hogy indokolt volt-e a kisajátítási kérelem benyújtására kötelezés. Ebből következőleg a kisajátítási kérelem benyújtására kötelezett személy jogorvoslatához való joga végső soron nem sérül.

Ugyanakkor ha a kisajátítási hatóság határozattal - tehát érdemben - elutasítja a kötelezés iránti kérelmet, a tulajdonos ezen döntés ellen élhet a bírósági felülvizsgálat lehetőségével, hiszen a tulajdonos szempontjából az ilyen döntés érdemi döntésnek minősül.

Több olyan kisajátítási jogcím is létezik, illetve a javaslat maga is vezet be olyan célokat, melyek esetében egyrészt nem kerül sor újabb beruházásra vagy tevékenységre, másrészt ha volna is ilyen beruházás, annak határidőn túli megvalósítása esetén sem volna lehetséges az ennek szankciójaként szolgáló visszavásárlás jogát gyakorolni (mert az adott ingatlan-fajta nem kerülhet magánszemély tulajdonába), így ezek tekintetében a Kstv. 24. § (4) bekezdésében a kérelem elemei között indokolt kivételt tenni.

A javaslat a Kstv. 24/A. §-ának tartalmát a 24. §-ban állapítja meg, így a 24. § (5) bekezdésében az utalás feleslegessé válik.

A javaslat pontosítja, hogy a Kstv. végrehajtására kiadott jogszabály (a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet) határozza meg a kisajátítási tervre vonatkozó előírásokat. A javaslat a kisajátítás terv elkészítésére, záradékolására, példányszámára stb. vonatkozó rendelkezéseket ugyancsak a Korm. rendeletre utalja, hiszen ezek olyan részletkérdések, melyek nem igényelnek törvényi szabályozást, továbbá a kormányrendeleti szintű szabályozás egyben nagyobb rugalmasságot is biztosít az esetleges módosítási igények felmerülése esetén.

Ennek kapcsán jelendő, hogy a törvénymódosítással egyidejűleg sor kerül a Korm. rendelet módosítására is, ennek keretében cél többek között annak előírása, hogy 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 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. Ezen helyzet elkerülése érdekében a Korm. rendeletben 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.

Igazodva a javaslat azon változtatásához, hogy a jelenlegi cserelakás-köteles kisajátítások esetében is a fő szabály a pénzbeli kártalanítás lesz, az sem lehet alapkövetelmény, hogy a cserelakás a kisajátítási eljárás megindításakor rendelkezésre álljon, ezért az erre való utalást a javaslat elhagyja. Ugyanakkor a javaslat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (4) bekezdése szerinti tényállást beépíti a Kstv. 5. §-ába, és mivel az 5. §-ban szereplő egyéb kisajátítási esetkörök alapján is indokolt, hogy a tulajdonos kérelmére történő kisajátítás esetére a pénzügyi fedezet rendelkezésre állása értelemszerűen ne legyen feltétele a kisajátítási eljárás megindításának, a javaslat ez alól az egész 5. § esetére kivételt tesz.

A javaslat a Kstv. 24. § (5) bekezdés d) pontjában egyszerűsíti a mellékletekre vonatkozó utalást.

A Kstv. 8. §-ának a módosítása szükségessé teszi a megkövetelt nyilatkozatoknak a kisajátítást kérő általi beszerzését és a kisajátítási kérelemhez való csatolását.

Bár a javaslat az e) pontot nem módosítja, jelzendő, hogy a tevékenységi engedély alatt nem a konkrét beruházáshoz szükséges engedélyt kell érteni, hanem általában azt, hogy az adott kisajátítást kérő jogosult lehet a közérdekű cél megvalósításához szükséges tevékenység elvégzésére. Így ebből az okból az eljárásban sem építési engedély, sem egyéb engedélyezési tervek becsatolására nincs szükség.

A javaslat a Kstv. 24. § (7) bekezdésében – összhangban az egyes családjogi és cégjogi eljárások egyszerűsítéséről szóló törvény által végbevitt módosítással – egyértelművé teszi, hogyha cégadatok beszerzése szükséges, azokat a kisajátítási hatóság elektronikus úton szerzi be a cégbíróságtól.

Annak érdekében, hogy az ügyfelek teljes köréről tudomása legyen a kisajátítási hatóságnak, indokolt kifejezetten előírni, hogy mind az ingatlan-nyilvántartást, mind a termőföldet használó ügyfelekről adatot tartalmazó földhasználati nyilvántartást vezető szervet hivatalból meg kell keresni az adatok szolgáltatása érdekében. Ez történhet a hatóságok megkeresésével, de az ingatlan-nyilvántartás esetében a legcélszerűbb és a legolcsóbb módja ennek a TAKARNET-rendszeren keresztül történő adatlekérdezés.

Jelzendő, hogy ettől függetlenül a kisajátítási eljárás gyors és hatékony lefolytatása érdekében továbbra is alapvetően szükséges, hogy a kisajátítást kérő is megkeresse az ügyfeleket és a hatóság részére az adataikat szolgáltatassa, ugyanis egyrészt a tulajdonosokat mindenképpen meg kell keresnie előzetes adásvételi ajánlattal, másrészt pedig egyes jogosultak (pl. vezetékjog, szolgálalmak jogosultja) nyilatkozatának az eljárás megindítását megelőző beszerzése – és ezáltal számos kérdés előre való tisztázása - mind a kisajátítást kérő, mind a jogosult, mind a hatóság részére egyszerűbbé és gyorsabbá teszi az eljárás érdemi lefolytatását.

A Kstv. 24. § (8) bekezdésének első mondata nem új rendelkezés, hanem a javaslat a Kstv. 24/A. §-ának tartalmát a 24. §-ban állapítja meg, mert logikailag oda jobban kapcsolódik, valamint a javaslat a 24/A. §-t egyébként is tartalmilag más rendelkezésekkel tölti meg (hiánypótlás).

A bekezdés második, új mondatában a javaslat – összhangban az egyes családjogi és cégjogi eljárások egyszerűsítéséről szóló törvény által végbevitt módosítással – egyértelművé teszi, hogyha cégadatok beszerzése szükséges, azokat a kisajátítási hatóság elektronikus úton szerzi be a cégbíróságtól.

a 16. §-hoz

Jelenleg a kisajátítási eljárások elhúzódásának fő oka nem a hatóság vagy az egyéb ügyfelek eljárásának, közreműködésének hiányosságából, hanem magának a kisajátítást kérőnek róható fel. Jelzendő, hogy a Kormány által 2012. májusában tárgyalt, a fővárosi és megyei kormányhivatalok teljes körében végzett felmérésen alapuló jelentés is arra a következtetésre jutott, hogy a kisajátítási eljárások elhúzódásának egyik fő oka maga a

kisajátítást kérő késlekedése vagy nem megfelelő közreműködése: számos esetben a kisajátítást kérő nem készíti elő megfelelően az eljárás megindítását és több szempontból is hiányos kérelmet nyújt be, ugyanakkor a hatóság által határidőben megtett hiánypótlási felhívásokra a szükséges dokumentumokat, adatokat hetek vagy hónapok alatt pótolja. Azonban teljes joggal elvárható, hogy a köz érdekében eljáró, és ugyanakkor tulajdonelvonásra irányuló eljárást indító szerv mind a közérdekű cél megvalósulása, mind a kisajátítást, az azzal járó függő helyzetet elszenvedő tulajdonosok (és egyéb jogosultak) helyzetének mielőbbi rendezése érdekében gyors, szakszerű és hatékony eljárással működjön közre. Az ügyfélbarát eljárások megteremtése a kisajátítási eljárásban azt a követelményt is magával vonja, hogy a tulajdonosok és egyéb jogosultak számára ezen eljárás minél kevésbé húzódjon el, a bizonytalan jogi helyzet minél rövidebb ideig álljon fenn. Tarthatatlan az a jelenlegi állapot, hogy számos kisajátítási eljárás a kisajátítást kérő késlekedése vagy nem megfelelő együttműködése miatt hetekig vagy hónapokig húzódhat.

Szükséges ezért a kisajátítást kérők részéről is fegyelmezettebb eljárás megkövetelése. Ez abban nyilvánul meg, hogy a javaslat a Kstv. 24/A. §-ában előírja, hogy a kérelem kapcsán hiánypótlásnak csak egyszer van helye, és ha a kisajátítást kérő a hiánypótlási felhívást nem vagy nem megfelelően teljesíti, a kisajátítási eljárást - eltérve a Ket.-nek csak a lehetőséget megteremtő előírásától (Ket. 31. § (2) bekezdés) - kötelezően meg kell szüntetni.

A mielőbbi hiánypótlás érdekében a javaslat kimondja továbbá, hogy a hiánypótlási határidő meghosszabbítására legfeljebb egyszer van lehetőség.

Mivel hiánypótlásra nemcsak a kérelem kapcsán, hanem az eljárás során is lehetőség van (Ket. 37. § (5) bekezdés), ezért a javaslat fenti rendelkezései - kivéve a hiánypótlási felhívások számára vonatkozó előírást - a tényállás további tisztázásához szükséges hiánypótlásokra is vonatkoznak. A tényállás további tisztázásakor felmerült hiánypótlások számát azért nem indokolt korlátozni, mert a kisajátítási eljárás sajátos jellegéből fakadóan az eljárás során többször is olyan új tényállási elem merülhet fel (új tulajdonos, vagy egyéb kártalanításra jogosultak eljárás során való ismertté válása stb.), melyek tekintetében - az eljárás teljessége és sikeressége érdekében - adott esetben szükséges lehet a kisajátítást kérő részéről adatok szolgáltatása.

A kisajátítást kérővel szembeni szigorúbb szabályok nem alkalmazandóak abban az esetben, mikor kisajátításra a tulajdonos kérelme alapján kerül sor, hiszen ebben az esetben az eljárás érdemi befejezése a tulajdonos kifejezett érdekét is szolgálja.

a 17. §-hoz

A kisajátítási hatóságok gyakorlata jelenleg nem egységes abban, hogy mi a teendő akkor, ha a kisajátítási terv földhivatali záradéka a kisajátítási eljárás folyamatban léte alatt lejár: egyes hatóságok erre az esetre hiánypótlás keretében, míg más hatóságok az eljárás felfüggesztése mellett kötelezik a kisajátítást kérőt a tervek újzáradékolására. Mindkét esetben előfordul azonban, hogy a terv záradékolása jelentős időt vesz igénybe, melynek csak egy részét képezi maga az újzáradékolási eljárás időtartama. A késlekedés oka másik részben az, hogy a kisajátítást kérő nem azonnal indítja meg az eljárást, illetve a záradékolás megtörténte után nem haladéktalanul csatolja be újra a tervet (ez nem ritkán heteket is igénybe vesz). Tekintettel arra, hogy a kisajátítási eljárás gyors lefolytatásához nemcsak a kisajátítást kérő oldaláról, hanem a kisajátítást elszenvedő tulajdonosok védelme érdekében is kiemelt érdek fűződik, ezért a kisajátítási eljárás minél előbbi folytathatósága érdekében az

újrazáradékoltatást indokolt ezen két érdeket együttesen szem előtt tartó kisajátítási hatóság feladatává tenni (Kstv. 24/B. §), biztosítva így az újrazáradékolás által okozott késedelem lehető legrövidebb időtartamra való csökkentését.

a 18. §-hoz

A javaslat a Kstv. 25. §-ában általánossá teszi azt a - jelenleg csak korlátozott körben érvényesülő - szabályt, hogy a kisajátítási eljárás megindulását az ingatlan-nyilvántartásba nem a tárgyalás kitűzésével egyidejűleg, hanem már a kisajátítási kérelem beérkezését követő 8 napon belül fel kell jegyeztetni. Ennek két okból is jelentősége van: egyrészt mivel a kisajátítási eljárás a kérelemmel és nem a tárgyalás kitűzésével indul meg, ezért ezen időponttal való feljegyzés által az ingatlan-nyilvántartás valóságúsága is jobban biztosítható. Másrészt mivel a javaslat Inytv.-t módosító szabálya alapján a kisajátítási eljárás tényének feljegyzése az ingatlan-nyilvántartásban függő hatályt eredményez, ezen hatály beálltát is az eljárás tényleges megindításához szükséges kötni. A javaslat az Inytv. módosításával a széljegyzen szereplő személyek és azok ingatlan-nyilvántartási jogelődjei név- és címadatainak a kisajátítási hatóságra való megküldését is előírja (annak érdekében, hogy a kisajátítási hatóság ezen ügyfélkört is be tudja vonni az eljárásba), ezért erre a Kstv. is utal.

Figyelemmel arra, hogy a több személy tulajdonában álló ingatlan esetében nem biztos, hogy minden tulajdonos vonatkozásában megindul a kisajátítási eljárás (hiszen sokszor előfordul, hogy a tulajdonosok egy részével sikerül adásvételi megállapodást kötni), ezért a javaslat rögzíti, hogy az ingatlan-nyilvántartási feljegyzéshez - eltérően az Inytv. 34. § (1) bekezdésétől - csak azon tulajdonosok nevét és címét kell közölni, akikkel szemben az eljárás folyamatban van. Mivel egész ingatlan kisajátítása esetén a kisajátítási terv a tulajdoni lapból és az ingatlan-nyilvántartási térképből áll, ezért ebben az esetben azokat a földhivatal részére a feljegyzéshez nem kell csatolni (hiszen saját maga által kiállított dokumentumokról van szó), ugyanakkor részleges kisajátítás esetén az adatokat tartalmazó kisajátítási tervre is szükség van a feljegyzéshez. A javaslat a jogalkalmazás eligazítása érdekében kimondja, hogy a kisajátítási hatóság ezen végzése és a mellékelt kisajátítási terv alapján történik meg a kisajátítási eljárás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése.

Ha az ingatlanok csak egy részét kívánják kisajátítani, akkor a szakértői vélemény elkészítéséhez az is szükséges, hogy a szakértő az ingatlan értékének felmérésekor tisztában legyen azzal, hogy hol húzódik a kisajátítandó ingatlan határa. Azonban több esetben azért nem sikerült időben elkészíteni a szakvéleményt, mert a határok kitűzése nem történt meg. Ezért ennek kiküszöbölése érdekében a javaslat e kitűzési kötelezettséget - a szükséges esetre - kifejezetten kimondja, a tulajdonos vagy egyéb jogosult tūrés kötelezettségének megállapítása mellett.

A szakértő nemcsak a kártalanítás összege, hanem a kisajátítás jogalapja tekintetében is szolgáltatathat véleményt, ezért a kártalanításra utalás elhagyásra kerül.

A szakértő munkáját nagyban megnehezíti, hogy nem készült el a szakértői vélemények egységességét biztosító külön jogszabály, melyre a hatályos Kstv. 25. § (4) bekezdése hivatkozik. Ezért a törvényjavaslat elkészítésével egyidejűleg kidolgozásra kerül ezen - az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. törvény felhatalmazása alapján kiadandó - jogszabály, mely elősegítheti az egységes jogalkalmazást és ezáltal várhatóan kevesebb bírósági felülvizsgálatot, illetve a bírósági felülvizsgálat során is a szakértői vélemények egységes megítélését fogja eredményezni.

A javaslat továbbá módosítja az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvényt is annak érdekében, hogy a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértők az ingatlan forgalmi értékének megítéléséhez szükséges összehasonlító adatok beszerzése során – a bírósági eljárásban kirendelt szakértőkkel azonos módon – konkrét helyrajzi számokhoz és az azokhoz rendelt forgalmi értékadatokhoz jussanak.

A Kstv. 25. § (3) bekezdés hatályos a) pontjának elhagyása azért szükséges, mert az most felesleges adminisztratív terhet teremtve megismétli azon adatok közzétételének kötelezettségét, mely adatokat az ügyfelekkel már a kisajátítási eljárás megindulásáról szóló értesítésben közölni kell (Kstv. 22. § (3) bekezdés és Ket. 29. § (5) bekezdés).

A javaslat a Kstv. jobb áttekinthetősége érdekében újrászabályozza a 26. §-t azzal, hogy elmarad a 26. § hatályos (2) bekezdésének szabályozása, ugyanis a hatósági közvetítő igénybevételeinek lehetőségét – a Kstv.-nél tágabb körben - a Ket. is lehetővé teszi, ezáltal a Kstv. rendelkezése felesleges (Ket. 41. §).

A javaslat a Kstv. 26. §-ában részletes szabályozással lehetővé teszi azt, hogy az ügyfeleknek elegendő idejük legyen a szakértői vélemény megismerésére. Ugyanis jelenleg több esetben azért hosszabbodik az eljárás, azért van szükség több tárgyalás megtartására, mert az ügyfelek (jellemzően a kisajátítást elszenvedő tulajdonosok és egyéb jogosultak) számára túlságosan rövid az az idő, mely a szakértői vélemény megismerése és a tárgyalás között eltelik, így számos kérdést, pontosítást vagy kiegészítést kérnek a szakértőtől, jellemzően már csak magán a tárgyaláson. A javaslat ezért meghatározott időintervallumot biztosít a szakvélemény tanulmányozására, valamint arra is, hogy a szakértő az esetleges észrevételeket már a tárgyalás előtt megkaphassa annak érdekében, hogy az azokra adandó válaszokkal, esetleges kiegészítésekkel már a tárgyaláson elő tudjon állni. Mivel a szakértői vélemény megérkezése és a tárgyalás között a kisajátítási hatóság nem tesz érdembeli eljárási cselekményt (csupán az ügyfelek észrevételeit továbbítja a szakértő részére), és ezen időszak célja az, hogy az ügyfelek a szakértői véleményt áttanulmányozhassák, élhessenek nyilatkozattételi jogukkal, ezért ezen időszakot nem indokolt az ügyintézési határidőbe beszámítani.

A szakértői vélemény a kisajátítási hatóságnál - iratbetekintés keretében - tekinthető meg, de az ügyfelek kérhetik annak közvetlen megküldését is. A szakértői vélemény ügyfelek részére történő automatikus megküldését nem célszerű előírni, mert a kisajátítási eljárások esetében nem ritkán előforduló nagyszámú (a soktulajdonosos ingatlanok esetében néha több száz) ügyfél esetében ez tetemes postaköltséget okozna anélkül, hogy azzal arányban álló előny volna elérhető.

A javaslat új esetkört is kivesz a tárgyalás-tartási és szakértő kirendelési kötelezettség alól, ugyanis sok esetben a kisajátítási hatóság a benyújtott adatok, okiratok alapján is el tudja dönteni, hogy a kisajátítás jogalapja nem áll fenn.

Mivel a szakértő nemcsak a kártalanítás összege, hanem a kisajátítás jogalapja tekintetében is szolgáltathat véleményt, ezért a Kstv. 27. §-ában a kártalanításra utaló szövegrész elhagyása indokolt. A javaslat azon újítása, hogy a szakértői véleményt előzetesen is lehet észrevételezni, nem zárja ki a tárgyaláson való észrevételezés lehetőségét, ezért a rendelkezés módosítja az észrevételekre vonatkozó rendelkezést.

Annak érdekében, hogy a kisajátítási hatóság minél korábbi időpontot tudjon megállapítani arra, hogy a tulajdonos illetve az ingatlan használó személy a kisajátítást kérő részére birtokba bocsássa az ingatlan, ezen személyeket erről nyilatkoztatni kell.

Mivel már nincs „lakásügyi, illetve elhelyező hatóság”, ezért ezen hatályos szövegrész elhagyása indokolt.

a 19. §-hoz

A javaslat a jogalkalmazói igények alapján megszünteti a birtokbaadás intézményét és egyúttal kártalanítás kisajátítást kérő általi megfizetésének (csereingatlan birtokba adásának), valamint az ingatlan tulajdonos általi elhagyásának a kérdését a kisajátítási eljárást lezáró hatósági határozat keretei között rendezi el (Kstv. 29. §).

A birtokba adásra jelenleg a kisajátítási határozat jogerőre emelkedését követően, a kártalanítási összeg kifizetése alapján kerül sor. A birtokba adás a kisajátítási hatóság által, – főszabály szerint – helyszíni bejárás alapján, jegyzőkönyv felvételével történik.

A gyakorlatban ebből – még a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendeletről átvett – eljárási cselekményből több jogi nehézség és jogbizonytalanság fakadt, valamint számos esetben gazdaságtalan eljárási cselekmények felesleges elvégzését jelentette. Nem egyértelmű egyrészt ugyanis, hogy a jegyzőkönyv felvétele még a kisajátítási eljárás része, vagy pedig a végrehajtási cselekmények közé tartozik-e. Így a birtokbaadás kapcsán pl. ha azt észlelte a hatóság, hogy a kártalanítási összeg megfizetése ellenére a tulajdonos még mindig nem hagyta el az ingatlan, az sem volt egyértelmű a kisajátítási hatóságok számára, hogy lehet-e végrehajtási kényszer-cselekményt foganatosítani. Ugyanakkor a tulajdonos számára is bizonytalan volt, hogy a kártalanítási összeg megfizetését kikényszerítheti-e azalatt az idő alatt, míg őt egyébként az ingatlan elhagyására a kisajátítást kérő nem szólítja fel.

A helyszíni birtokbaadás kötelezettsége másrészt sok esetben azt jelentette, hogy a hatóságnak több kilométert autózva egy üres külterületi ingatlanon állva – a kisajátítást kérő odarendelésével – kellett a jegyzőkönyvet felvennie úgy, hogy a tulajdonos – ritka kivételtől eltekintve – jelen sem volt.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a birtokba adás jogintézménye ma már elavult, sem jogi, sem gyakorlati szempontok nem támasztják alá annak fenntartását.

A javaslat ezért a birtokbaadás megszüntetésével egyidejűleg a kártalanítás kisajátítást kérő általi megfizetésének (csereingatlan birtokba adásának), valamint az ingatlan tulajdonos általi elhagyásának a kérdését a kisajátítási eljárást lezáró hatósági határozat keretei között rendezi el úgy, hogy a kisajátítási eljárás végén szükséges cselekmények elvégzésének kötelezettségét egységesen a kisajátítási határozat tartalmazza. A hatósági határozatba foglalás egyben azt is jelenti, hogy az elvégzendő cselekményekre szükséges határidőt megállapítani. Ugyanis bár a Kstv. jelenlegi szabályai is utalnak arra, hogy a kártalanítás megfizetésére a kisajátítási hatóság határidőt szab (29. § (1) bekezdés), és az ingatlan elhagyására, vagyis a birtokbaadásra nem kerül sor addig, míg a kártalanítási összeg kifizetésre nem kerül, azonban erre objektív határidőt a törvény nem adott. A javaslat által bevezetett hivatalbóli végrehajtás megindítása előtti "türelmi idő" megszabása, valamint ezzel összefüggésben a tulajdonos védelme érdekében azonban szükséges meghatározni egy véghatáridőt arra, hogy a tulajdonos a kártalanítási összeget megkapja, ennek hiányában ugyanis nem tervezhető előre (csak a

kisajátítási eljárást lezáró határozatból derül ki) az, hogy meddig kell elhagynia majd az ingatlant. Másik oldalról a kártalanítás kifizetésére megállapított határidő által a kisajátítást kérő számára is a kisajátítási eljárás belátható időn belül történő befejezését lehet biztosítani, így méginkább tervezhetővé és kiszámíthatóvá válik a kisajátítással célzott közérdekű beruházások megvalósításának menete.

A kártalanítás és egyéb költségek megfizetése, a csereingatlan birtokba adása, valamint a tulajdonos, használó kiköltözési kötelezettsége tekintetében előírt határidők kapcsán jelzendő, hogy a kártalanítás továbbra is a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésétől kamatozik (hiszen ettől az időponttól veszi el a tulajdonos a tulajdonjogát), és a javaslat továbbra is biztosítja a kártalanítás azonnaliságának az Alkotmánybíróság több határozatában is kiemelt tartalmát, vagyis a birtokba vétel és a kártalanítás egyidejűségét (pl. 58/1991. (XI. 8.) AB határozat), vagyis a kisajátított ingatlant a tulajdonos csak az azt követő reális határidőben köteles elhagyni, hogy részére a kártalanítás megfizetése, illetve a csereingatlanok a kisajátítást kérő általi birtokba adása megtörtént.

A kisajátított ingatlan birtokba bocsátására meghatározott határidőtől minden esetben indokolt eltérést adni abban az esetben, ha ebben a felek egymással egyébként megegyeztek, valamint ha bizonyos, az ingatlan elhagyását megelőzően teljesíthető cselekmény elvégzését a tulajdonos számára a törvény lehetővé teszi (10. §).

Mindezek alapján tehát a javaslat a kisajátítási eljárást lezáró cselekményeket egységesen hatósági határozatba foglalni rendeli. Ennek alapján egyértelművé válik, hogy a határidők be nem tartása esetére mind a kártalanítás megfizetése, illetve mind a csereingatlan birtokba adása, valamint ezt követően a tulajdonos kiköltözési kötelezettsége a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény végrehajtási szabályai szerint kikényszeríthető (pénzfizetési kötelezettség végrehajtása, meghatározott cselekmény végrehajtása keretében).

Ugyanakkor ha a kisajátítást kérő nem teljesíti határidőre a kártalanítás megfizetésére, illetve a csereingatlan birtokba adására vonatkozó kötelezettségét (vagyis nem igazolja ezen cselekmények elvégzését a hatóság számára), a kisajátítási hatóság a kisajátítást elszenvedő tulajdonos érdekeinek a védelme érdekében hivatalból megindítja a végrehajtási eljárást.

Az (1) bekezdés további pontosítása összhangba hozza a szabályt a javaslatnak azon céljával, hogy elválassza egymástól az értékgarancia körébe tartozó kártalanítást, valamint az utólagosan felmerült egyéb költségek (járulékos költségek) megtérítési kötelezettségét.

A Kstv. 29. § (2) bekezdésének első mondatát a végrehajtási joggal terhelt ingatlanért járó pénzbeli kártalanítás sorsának a 8. § módosításában való rendezése folytán szükséges elhagyni.

A (2) bekezdés többi rendelkezésének az elhagyását az indokolja, hogy nem célszerű a kisajátítási eljárás keretében rendezni az olyan követelések sorsát, melyek egyébként magát az ingatlant jelzőlog vagy végrehajtási jog formájában nem terhelik, ezek érvényesítésére így az adott polgári, közigazgatási stb. jogszabályok keretei között van lehetőség.

A (8) bekezdés rendelkezése nem új, hanem – mivel a javaslat megszünteti a kisajátított ingatlan kisajátítási hatóság általi birtokba adásának a 34. §-ban szabályozott intézményét - a

Kstv. 34. § (2) bekezdésének kodifikációs szempontból megfelelőbb helyen történő megállapítására irányul.

A kisajátítási hatóság döntése kapcsán kiemelendő, hogy annak tárgya – anyagi jogi kérdések tekintetében – kizárólag a Kstv.-ben szereplő kérdésekben való döntés. Ebből következőleg a kisajátítási hatóság nem dönthet pl. a kisajátított ingatlan vagyongazdálkodásba adásáról sem, mert – azon túl, hogy a törvény alapján ezen döntés nem tartozik a kisajátítási hatóság hatáskörébe – ezen jogcselekmény teljességgel idegen a kisajátítási eljárástól. A kisajátítás aktusát (az ingatlan birtokba bocsátását) követően az ingatlan kezelésének módját az állami és nemzeti vagyonról szóló jogszabályok rendelkezései rendezik el (állami vagyon esetében tipikusan az MNV Zrt. feladatául megszabva a vagyon hasznosításának vagy használatba adásának módjában való döntést), ezért az ezen körbe tartozó vagyongazdálkodási és használati viszonyok tekintetében nem indokolt, hogy a kisajátítási hatóság bármilyen döntési jogkörrel rendelkezzen. Jelzendő, hogy ez nem akadályozza annak, hogyha a vagyongazdálkodási jog törvény alapján meghatározott szervezetet illet meg (pl. NIF Zrt.), akkor ennek tényét a kisajátítási hatóság megállapítsa.

Az (1) bekezdésből elmarad az „és a jogok megszűnése miatt keletkezett kárért” való kártalanítás kiemelése, mert az tartalmilag benne van a jog megszűnéséért járó kártalanításban, valamint az értékvesztés és költség megtérítésében.

a 20. §-hoz

A javaslat a Kstv. jobb tagolása érdekében a Kstv. hatályos 29. § (3) és (4) bekezdését külön szakaszban (29/A. §) állapítja meg ismét, az „és az a szakértői véleménnyel is összhangban van” és az „általa is jóváhagyott” szövegrészek elhagyásával. Előbbi elhagyását a Kstv. hatályos 25. § (5) bekezdéssel (javaslat szerint 26. § (6) bekezdéssel) való összhang megteremtése indokolja (a tárgyalás kitűzésekor még nem áll rendelkezésre szakértői vélemény), utóbbiét pedig a kétszeres hatósági jóváhagyás téves látszatának megszüntetése teszi szükségessé. A javaslat továbbá egyszerűsíti a Polgári Törvénykönyvre való utalást. A Kstv. hatályos 29. § (5) bekezdése tartalmilag a javaslat szerinti 29. §-ba került át.

a 21. §-hoz

A Kstv. 37. § (2) bekezdésével összhangban a 30. §-ban szükséges egyértelművé tenni, hogy részleges kisajátítás esetében nem kerül sor a „rendes” telekalakítási eljárás lefolytatására, hanem arról a kisajátítási hatóság dönt. Ezt célozta a hatályos rendelkezés is, azonban egyes esetekben arra a téves következtetésre jutottak a jogalkalmazók, hogy az ingatlant ebben az esetben nem lehet megosztani, ez azonban az eredeti jogalkotói szándékkal – és a Kstv. 37. § (2) bekezdésének a megosztásról rendelkező részével - ellentétben áll. Ha azonban egy ingatlan több tulajdonosa közül egyesekkel sikerül kisajátítást pótló adásvételi szerződést kötni, az ingatlan ennek alapján szükséges esetleges megosztásáról természetesen a telekalakításra vonatkozó jogszabályok szerint kell dönten.

A kisajátítási hatóság e törvény szerinti határozatai ellen a jogalkotói szándék szerint eddig sem volt helye közigazgatási úton fellebbezésnek, azonban mivel egyes, erre vonatkozó rendelkezések (pl. 24. § (3) bekezdés vagy a 31. §) nem pontosan fogalmaztak (érthetőek lehettek volna úgy is, hogy csak a kérelemnek megfelelő döntés ellen nincs helye fellebbezésnek, ami nyilvánvalóan nem volt a jogalkotó célja), illetve az előmunkálat

engedélyezése körében a Kstv.-ben kifejezetten nem szerepelt ilyen rendelkezés, így a Kstv. 31. §-ában egy generális szabály kimondása indokolt. Ez a szabály így vonatkozni fog a javaslat által megteremtett, a járulékos költségek megtérítésére irányuló hatósági eljárásra is.

Természetesen a kisajátítási hatóság Kstv. szerinti határozataival szemben (kivéve a kisajátítási kérelem benyújtására kötelező határozatot) a Pp. XX. fejezete szerinti közigazgatási per kezdeményezhető.

A közigazgatási pert nemcsak a kisajátítást kérővel szembenálló tulajdonos vagy egyéb kártalanításra jogosult, hanem a kisajátítást kérő is megindíthatja. Ugyanakkor a kisajátítást kérő által indított – többnyire a kártalanítási összeg leszállítását célzó – perben is - az alperes kisajátítási hatóságon kívül - mindig van egy vagy akár több ellenérdekű fél (tipikusan ilyen ellenérdekű fél a tulajdonos vagy egyéb, megszűnt joga folytán kártalanításra jogosult személy). A Kstv. és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény jelenlegi szabályai alapján a kisajátítást kérő által indított perekben a kisajátítási hatóságon kívüli ellenérdekű fél (a tulajdonos, egyéb kártalanításra jogosult) alperes nem lehet, hanem csupán a beavatkozás lehetősége áll fenn (Pp. 332. § (5) bekezdés). Ez azonban azt is jelenti, hogy a tulajdonos a közigazgatási perben egyezséget sem köthet a kisajátítást kérővel, mert erre beavatkozóként nem jogosult (Pp. 57. § (1) bekezdés). Mindezek alapján mivel a kisajátítást kérő által indított per minden esetben érinti ezen ellenérdekű felek helyzetét, ezért a Kstv. 32. § (1) bekezdésének módosításában általános jelleggel kimondásra kerül, hogy a pert az ellenérdekű ügyfelek ellen is meg kell indítani, így a kártalanításra jogosultak teljes jogú félként vehetnek részt a kisajátítást kérő által indított közigazgatási perben.

Mivel a Kstv.-módosítás 2013. január 1-jét követően lépne hatályba, ezért az eljáró bíróságra közigazgatási és munkaügyi bíróságként kell utalni, mely bíróságok 2013. január 1-jén kezdik meg működésüket.

A jogalap tekintetében való közbenső döntés felesleges, ugyanis mivel a bírósági szakasz is egyfokú, és mivel az esetleges rendkívüli perorvoslat (felülvizsgálat) bevárása nem akadályozza az eljárás folytatásának, ezért az erre utaló rendelkezés elhagyása indokolt.

A perek gyorsítását szolgálja a javaslat azzal, hogy mind a jogalap, mind a kártalanítási összeg vitatása kapcsán indított összes per befejezésére egységesen hat hónapos határidőt szab.

Figyelemmel arra is, hogy a kisajátítási határozatot felülvizsgáló bíróság is többnyire szakértői véleményre támaszkodva dönt, ezért lehetőség van a bírósági döntéshozatal meggyorsítására. A kisajátítással célzott beruházások megvalósításának a gyorsítása érdekében a javaslat kimondja, hogy a perben a Pp.-nek a törvénykezési szünetre vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatóak (ezen kizárásra a Pp. 104/A. § (2) bekezdés e) pontja is lehetőséget ad). A javaslat továbbá elrendeli, hogy a bíróságnak az ügyben érdemben hat hónapon belül döntenie kell - ehhez jelzendő, hogy az érdemi döntésre meghatározott határidő nem új a kisajátítási ügyekben, ugyanis a 2008. január 1-jéig hatályban volt, a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet – a javaslatnál szigorúbb szabálya – szerint a perben a bíróság – a kisajátítást kérő kérelmére – soron kívül járt el. A javaslat ezzel szemben – figyelemmel a bíróságok ügyterhére is – hat hónapos határidőt határoz meg, melybe a szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges időtartam nem számít bele.

A Kstv. 32. § (1) bekezdés e) pontjának az elhagyását egyrészt az indokolja, hogy a javaslat megszünteti a birtokba adás intézményét, így arról a bíróságnak sem kell külön határoznia. Másrészt a hatályos szöveg egyébként sem volt pontos, mert ha nem rendelték el a kisajátítási hatóság határozatának a felfüggesztését (márpedig erre a normaszöveg nem utal), akkor nem értelmezhető, hogy milyen ideiglenes birtokba adásról van szó, hiszen ebben az esetben a birtokba adásra a határozat jogerőre emelkedése és a kártalanítás megfizetése után a kisajátítási hatóság azonnal intézkedett.

A Kstv. 32. § (2) bekezdéséből elmarad azon rendelkezés, hogy „A bíróságnak a közigazgatási határozat végrehajtását felfüggesztő végzése kizárja az ingatlan tulajdonjogának átszállását.”, ugyanis ez nem értelmezhető, mivel a tulajdonjog átszállása már a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével megtörtént. Ugyanakkor a rendelkezést pontosítani szükséges, ugyanis az ingatlan-nyilvántartási, valamint az építésügyi és egyéb hatósági eljárások felfüggesztése csak abban az esetben indokolt, ha a közigazgatási perben a kisajátítás jogalapja, vagyis a kisajátító tulajdonszerzése vitás, ugyanis ha csak a kártalanítás összezszerúsége vagy pl. a kiköltözési kötelezettség határideje a kérdés, attól még ezen – tulajdonjog-bejegyzési, jog-átjegyzési vagy építésügyi – eljárások lefolytathatóak. A javaslat kiegészíti a rendelkezést azzal, hogy a bíróság e felfüggesztő végzését az érintett hatóságoknak megküldi.

Ez van összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénnyel (Inytv.) is, melynek értelmében kérelemre a bíróság az ingatlan tulajdonjogát érintő per – függő hatályú – feljegyzése iránt intézkedik (Inytv. 64. § (1) „A bíróság - az ügyfél kérelmére - előzetesen végrehajtható végzéssel megkeresi az ingatlanügyi hatóságot b) az ingatlan tulajdonjogát érintő per megindítása tényének feljegyzése iránt.”).

A javaslat a kisajátítással összefüggő kisajátítási hatósági döntések egységes jellege, egységes eljárási kezelése érdekében kimondja, hogy a Kstv. szerinti összes kisajátítási hatósági döntés ellen kezdeményezett közigazgatási perben a 32. §-ban foglalt rendelkezések – megfelelően – alkalmazandóak. Ez biztosítja, hogy a kisajátítási hatóságnak a kisajátítással szorosan összefüggő, és mind a kisajátítást kérő, mind a tulajdonos szempontjából gyorsan lezárandó egyéb hatósági döntései (a járulékos költségek, és az előmunkálat engedélyezése tárgyában hozott döntések, valamint a kisajátítási kérelem benyújtására kötelezés elutasítása) nemcsak a hatósági eljárás során, hanem annak bírósági felülvizsgálata során is egységes rendben legyenek lefolytathatóak.

a 22. §-hoz

A módosítás a Kstv. 32/A. §-ában nem új rendelkezéseket emel e törvénybe, hanem a Kstv. 32. § hatályos (3) és (4) bekezdését – egy külön szakaszban való elhelyezéssel – elválasztja a bírósági eljárást szabályozó rendelkezésektől, ugyanis ezen rendelkezések a hatósági eljárásra vonatkoznak. A javaslat csak annyiban pontosítja a rendelkezést, hogy az a kisajátítási hatóság minden, a Kstv. szerinti döntésére érvényesüljön annak érdekében, hogy a Kstv. szerinti, egymással szorosan összefüggő hatósági döntésekre egységes eljárási rend vonatkozzon.

a 23. §-hoz

A javaslat a Kstv. 33. §-ában pontosítja, hogy a kisajátítási határozat mellett a kisajátítási tervet – azt is csak részleges, vagyis az ingatlan megosztását eredményező kisajátítás esetében

– csak az ingatlanügyi hatóságnak kell megküldeni (hiszen a kisajátítást kérő azzal rendelkezik), valamint a tervre az állami és önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szervezeteknek sincs szüksége, ezért e szervezetek, mint ügyfelek csak értesítést kapnak a határozat jogerőre emelkedéséről. Jelzendő, hogy magát a kisajátítási határozatot természetesen a Ket. szabályai alapján minden ügyféllel közölni kell.

Figyelemmel arra is, hogy a pénzbeli kártalanítás esetén a javaslat változtat a végrehajtási joggal terhelt ingatlanért járó kártalanítás kifizetésének módján, valamint mivel a Kstv. 29. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezésre kerül, a kisajátítási határozat bírósági végrehajtóval való közléséről szóló rendelkezést szükséges a határozat közlésére vonatkozó szabályok között megállapítani.

a 24. §-hoz

Több olyan kisajátítási jogcím is létezik, illetve a javaslat maga is vezet be olyan célokat, melyek esetében nincs, illetve nem értelmezhető olyan időpont, melytől a visszavásárlás jogának megnyílását számítani lehetne, egyrészt mert nem kerül sor újabb beruházásra vagy tevékenységre, másrészt ha volna is ilyen beruházás, annak határidőn túli megvalósítása esetén sem volna lehetséges az ennek szankciójaként szolgáló visszavásárlás jogát gyakorolni (mert az adott ingatlan-fajta nem kerülhet magánszemély tulajdonába), így ezek tekintetében indokolt a Kstv. 35. § (4) bekezdésében a visszavásárlási jog alól kivételt tenni.

a 25. §-hoz

A hatályos Kstv. 36. § (4) bekezdése differenciáltan kitér arra, hogy kizárólagos állami tulajdon vagy önkormányzati törzsvagyon tekintetében nem lehetséges a tulajdonba adás. Ugyanakkor a Kstv. hatályba lépését követően elfogadott Alaptörvény alapján az állami és önkormányzati kizárólagos, illetve törzsvagyonba tartozó vagyponra, annak tulajdoni viszonyaira, tulajdonba kerülési lehetőségeire és korlátaira, valamint az állami és önkormányzati vagyonnal kapcsolatos egyéb viszonyokra számos új, illetve jelentősen módosított, többségében sarkalatos törvény vonatkozik (a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény). A kisajátítási jogszabályoknak nem tárgya annak szabályozása, hogy mely típusú ingatlan kinek a tulajdonába kerülhet, ezt az állami és önkormányzati vagyonra vonatkozó jogszabályok rendezik el. Ezért annak érdekében, hogy a Kstv. ne érintsen olyan szabályozási területet, mely nem a kisajátítás tárgyköre, és hogy ne kerülhessen fel annak lehetősége, hogy a Kstv. ne legyen összhangban ezen sarkalatos törvényekkel, a Kstv.-ben a tulajdonba adás korlátaira csak általános jelleggel indokolt hivatkozni, a szóba jöhető esetek konkretizálása nélkül.

a 26. §-hoz

A Kstv. 37. § (2) bekezdéséből elhagyásra kerülnek a kisajátítás terv záradékolására vonatkozó azon rendelkezések, melyeket mint részletkérdéseket a javaslat – a nagyobb szabályozási rugalmasság érdekében – a Kstv. végrehajtási rendelete, vagyis a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) szabályozási körébe utalja.

A hatályos szöveg egyébként sem volt teljesen helyes, ugyanis a kisajátítási terv mellett helytelenül utalt külön a hatóságok által záradékolt változási vázrajzra is, ugyanis mivel a Korm. rendelet alapján a kisajátítási terv része a változási vázrajz, ezért a kisajátítási terv mellett az annak részét képező dokumentum említése felesleges.

A rendelkezéseket indokolt továbbá hozzáigazítani a 3. § (1) bekezdés b) pontjához, mely az adásvétel mellett a cserét is lehetővé teszi.

a 27. §-hoz

A javaslat a Kstv. új 37/A. §-ában rendezi a járulékos költségek megfizetésének eljárási szabályait is. Annak érdekében, hogy a kisajátítással csak távolabbi összefüggést mutató költségek megtérítésének igényével a jogosultak ne lépjenek fel, a kisajátítással való szoros okozati kapcsolatot és a csak a 21/A. § szerinti 60 napon belül felmerülő költségek elszámolhatóságát kimondó anyagi jogi szabályokon túl a javaslat eljárásjogi oldalról is - egy hetven napos határidő meghatározásával - kiszámítható mederbe tereli ezen utólagosan felmerülő igények rendezését.

a 28. §-hoz

A javaslat a Kstv. jobb tagolása érdekében az előmunkálatra vonatkozó szabályok elé új alcímet iktat be.

a 29. §-hoz

Összhangban azzal, hogy a javaslat a kisajátítás terv elkészítésére, záradékolására, kisajátítási hatóság részére benyújtandó példányszámára stb. vonatkozó rendelkezéseket mint részletkérdéseket a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendeletre utalja, szükséges a Kstv. 41. § (3) bekezdés a) pontjában található felhatalmazó rendelkezés módosítása is.

a 30. §-hoz

A javaslat rendelkezéseit – tekintettel arra, hogy mind a hatósági eljárást, mind a bírósági eljárást jelentősen módosítja – az egységes jogalkalmazás érdekében a hatálybalépését követően indult és megismételt hatósági eljárásokban, valamint a hatálybalépését követően indult bírósági eljárásokban kell alkalmazni.

a 31. §-hoz

- 4. § (1) bekezdés d) pont dc) alpont: A helyi építési szabályzat mellett az állami főépítész által kiadott térségi területfelhasználási engedély szerepeltetése is indokolt, tekintettel arra, hogy ezen engedély is tartalmazhatja az adott tervezett létesítmény helyrajzi szám szerint beazonosítható elhelyezésének igényét.

- 4. § (1) bekezdés k) pont: A javaslat a rendelkezést a közelmúltban módosított 2. § l) pontjához igazítja.

-5. § (3) bekezdés: A Kstv. 5. § (3) bekezdésében a közérdekű használati jog nem feltétlenül létesítmény-engedélyezés keretében jöhet létre, hanem jogszabállyal vagy egyéb hatósági határozattal is létrehozható, így erre is indokolt kitérni.

- 6. § (4) és (5) bekezdés: A Kstv. 6. §-ának (4) és (5) bekezdésében a javaslat – igazodva a módosított 6. § (3) bekezdésének a szövegezéséhez is – pontosítja, hogy olyan esetben, mikor a kisajátítás (pl. egy úthoz szükséges sáv) az eredeti ingatlant három vagy több részre vágja, a tulajdonos kérelme alapján kötelező kisajátítási esetköröket a visszamaradó részek tekintetében egyenként, külön-külön kell vizsgálni, hiszen lehetséges, hogy a 6. § (4) bekezdésében szereplő feltételek csak az egyik visszamaradó rész tekintetében állnak fenn, és ilyenkor az egész ingatlan, vagyis az összes visszamaradó rész kisajátításának nincsen indoka.

-23. § (2) bekezdés: Előfordulnak olyan esetek, melyek felmerülésekor a gyámhatóság szakmailag nem ügygondnok, hanem eseti gondnok kirendelését tartja szükségesnek, ezért a javaslat ezt kifejezetten szabályozza.

-28. § (2) bekezdés: a rendelkezést hozzá kell igazítani a javaslat által a 12. és 14. §-módosításában véghezvitt fogalmi megkülönböztetéshez (tulajdonos-használó).

-35. § (3) bekezdés: A javaslat pontosítja a rendelkezést annak érdekében, hogy az egyértelműen a természetes személy "jogutódjára", vagyis örökösére is vonatkozzon.

- 39. § (2) bekezdés: Az előmunkálatok megkezdéséről a tulajdonosokat és egyéb használókat indokolt a hatályoshoz képest néhány nappal korábban értesíteni annak érdekében, hogy arra megfelelően fel tudjanak készülni.

a 32. §-hoz

- 2. § d) pont: Mivel a hulladékokkal kapcsolatos létesítményekkel összefüggő kisajátítási célok a 2. § új környezetvédelmi célja alá rendeződtek, azért a 2. § d) pontjából a kommunális hulladékkezelő létesítményre utaló részt szükséges hatályon kívül helyezni.

- 7. § (1) bekezdés: A javaslat hatályon kívül helyezi a Kstv. 7. § (1) bekezdés második mondatát. Termőföld igénybevételével járó kisajátításhoz előzetesen ugyanis az is szükséges, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tftv.) alapján a termőföld más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság engedélyezze, vagy hozzájáruljon a más célú hasznosítás folytatásához. Ez utóbbi esetkör azt a helyzetet rendezi, mikor a termőföld igénybevételére jogszerűtlenül, engedély nélkül kerül sor, azonban az ingatlanügyi hatóság ezt észleli és utólag felhívja az igénybe vevőt a más célú hasznosításhoz való hozzájáruláshoz szükséges kérelem utólagos benyújtására. Ha annak termőföldvédelmi akadálya egyébként nincs és az igénybevett terület tulajdonosai illetve hasznélvezői ehhez külön hozzájárulnak, a jogtalanul igénybevevő – bírság és a földvédelmi járulék megfizetése mellett - kvázi "fennmaradási engedély" birtokában tovább folytathatja az igénybevételt. Ha azonban termőföldvédelmi szempontból az igénybevétel nem engedélyezhető, vagy ahhoz az adott terület tulajdonosai vagy hasznélvezői nem járulnak hozzá, a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulásnak nincsen helye, és a termőföldet az eredeti állapotába kell visszaállítani.

Kisajátítási célból történő jogtalan igénybevétel esetén az adott terület tulajdonosai és hasznélvezői jellemzően nem járulnak hozzá a más célú hasznosítás folytatásához. Ezt a Kstv. jelenleg úgy kezeli, hogy ha csak önmagában amiatt nem adja meg az ingatlanügyi hatóság a hozzájárulást, mert az igénybevétel folytatásához a terület tulajdonosai és hasznélvezői nem járultak hozzá, attól még kisajátításnak helye lehet. A Kstv. ezen szabályozása azonban jelenleg kezelhetetlen eredményre vezet, ugyanis ha az ingatlanügyi hatóság – a tulajdonosok, illetve a hasznélvezők hozzájárulásának hiányában – nem járul hozzá a más célú hasznosítás folytatásához, akkor a Tftv. alapján köteles elrendelni a terület eredeti állapotba való visszaállítását, miközben azonban a terület kisajátítására is sor kerülhet.

A Kstv. rendelkezésével kapcsolatban azonban még nagyobb probléma, hogy tulajdonképpen legalizálja a termőföld igénybevételének jogsértő, és kifejezetten a tulajdonosok akarata ellenére történő megkezdését és folytatását. Ugyanis ez a lehetőség több esetben arra vezetett, hogy az önkormányzatok nemcsak hogy hatósági engedély nélkül kezdték meg az adott termőföld más célú hasznosítását, hanem egyáltalán nem kellett, hogy számba vegyék a tulajdonosok ellenállását, ugyanis ha a már megkezdett beruházás alapján később kisajátítási eljárást indítottak, a Kstv. alapján a tulajdonosok hozzájárulásának hiányában is lehetséges volt a termőföld kisajátításának kezdeményezése.

Látható, hogy a Kstv. ezen megengedő szabálya jelenősen visszás helyzetet eredményezett, hiszen azzal, hogy legalizálta a termőföldnek a tulajdonosok akarata ellenére történő jogsértő igénybevételét csupán azon az alapon, hogy az adott terület kisajátítására később sor kerülhet, tulajdonképpen a kisajátítási eljárás lefolytatását megelőzően lehetővé tette a kisajátítási célból történő, a tulajdonosok akarata ellenére megvalósuló károkozást. Figyelemmel arra, hogy a kisajátítás egy jogállamban csak a legvégső eszköz lehet a közcélú beruházások megvalósítása érdekében, nem elfogadható, hogy az ilyen beruházást megvalósító szervek a kisajátítási eljárás lefolytatását megelőzően – mintegy megelőlegezve a kisajátítást - már a tulajdonosok akarata ellenére jogsértő cselekményekkel megkezdhesék a beruházás megvalósítását. Ezért a javaslat ezen lehetőséget megszünteti, biztosítva ezáltal azt, hogy a terület tulajdonosainak akarata ellenére történő igénybevételre csak a kisajátítási eljárás lefolytatását követően kerülhessen sor, és azt megelőzően erre lehetőség nem lesz.

Jelzendő, hogy a kisajátítás érdekében szükséges előzetes terepfelmérés vagy előzetes munkák (pl. régészeti feltárás) elvégzésére a Kstv. alapján jelenleg is lehetőség van, ugyanis mindez elvégezhető a kisajátítási hatóság által megadott engedélyen alapuló előmunkálatok keretében. Fel kell hívni azonban a figyelmet arra, hogy az előmunkálatok engedélyezése – szemben az engedély nélküli és a tulajdonosok akarata ellenére történő termőföld-igénybevétellel – garanciális elemekkel együtt érvényesül, vagyis egyrészt nem eredményezheti az ingatlan helyrehozhatatlan változását, másrészt ha kisajátításra nem kerül sor, az eredeti állapotot helyre kell állítani; harmadrészt az előmunkálatokkal okozott károkért a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint számított teljes körű kártalanítás jár.

-10. § (2) bekezdés: A rendelkezés hatályon kívül helyezését a 18. § hatályon kívül helyezése és a megtérítendő költségelemek egyidejű újraszabályozása indokolja.

-18. §: Mivel a javaslat a kisajátítási kártalanítás, valamint az egyéb költségek körében felmerülő tételek elválasztásával egyértelművé teszi, hogy melyik költség melyik kategóriába tartozik, a 18. § elemei külön rendelkezésbe, a járulékos költségek körébe kerülnek át, így a 18. § hatályon kívül helyezése szükséges.

- 20. § c) pont: Figyelemmel arra, hogy a javaslat pontosítja a kisajátítás kapcsán elszámolható költségek körét, a túlságosan tág megfogalmazású és ezért a jogalkalmazók számára is bizonytalanságot okozó rendelkezés hatályon kívül helyezése indokolt.

- 21. § (5) bekezdés: A rendelkezés tévesen a Kstv. alapján a hatósági eljárás során egyébként nem lehetséges „előzetes” birtokbaadáshoz kapcsolódó kifizetési szabályt rendez (e rendelkezés feltehetőleg a kisajátítással kapcsolatos kártalanítási összeg kifizetéséről, valamint az értékkülönbözlet megfizetéséről szóló 21/1976. (IX. 5.) PM rendelet 2. § (2) bekezdéséből került át a Kstv.-be), ezért annak hatályon kívül helyezése indokolt.

- 23. § (1) bekezdés e) pont: A Kstv. 23. § (1) bekezdés d) pontjának módosításával összefüggésben szükséges a csak az ingatlan-nyilvántartásra utaló szövegrész hatályon kívül helyezése.

- 34. §: Mivel a javaslat megszünteti a kisajátítási hatóság általi birtokba adás intézményét és a kisajátított ingatlanok tulajdonos, illetve használó általi, a kisajátítást kérő részére történő birtokba bocsátásának kötelezettségét a kisajátítási határozatban állapítja meg, így annak végrehajtása is a Ket. szerinti végrehajtási rendben történik, ezért a 34. § részletszabályai feleslegessé válnak. Az egyetlen szükséges rendelkezés (34. § (2) bekezdés) tartalmilag a 29. §-ba került át.

-38. § (4) bekezdés: Figyelemmel arra, hogy a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény szabályozza a földvédelmi járulék megfizetésének eseteit és módját, az erre vonatkozó – és jelenleg e törvénnyel nem teljesen összhangban álló – szabály hatályon kívül helyezése szükséges.

a 33. §-hoz

Mivel a javaslat egyértelműen, kiválva a kisajátítási eljárásból, külön eljárás keretében szabályozza a kisajátítás kapcsán utólagosan felmerült költségek megtérítését, ezért az erre irányuló külön eljárást is – mivel ez is a tulajdonosnál felmerült anyagi terhek enyhítését szolgálja – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításában ugyancsak indokolt illetékmentessé tenni.

Az Itv.-ben a mezőgazdasági termelő részére előírt elidegenítési tilalomba elvileg fogalmilag sem ütközik bele az az eset, ha az adott ingatlant kisajátítják, azonban mégis olyan jogalkalmazói visszajelzések érkeznek, hogy a kisajátítás esetét is a rendelkezés megsértéseként értékeli az adóhatóság. Ezért a kisajátítás esetét indokolt kivételként megfogalmazni. Továbbá mivel a kisajátítást pótló adásvétel indoka ugyancsak a közérdekű cél megvalósítása, valamint a kisajátítási eljárás megelőzése, ezért azt a mentességekkel kapcsolatos szabályok alkalmazása szempontjából a kisajátítással azonos módon indokolt megítélni, vagyis ebben az esetben is szükséges kivételt tenni az elidegenítési tilalom alól.

a 34. §-hoz

Mivel a javaslat egyértelműen, kiválva a kisajátítási eljárásból, külön eljárás keretében szabályozza a kisajátítás kapcsán utólagosan felmerült költségek megtérítését, ezért az ebből származó jövedelmet is – mivel ez is a tulajdonosnál felmerült anyagi terhek enyhítését szolgálja – a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény módosításával ugyancsak indokolt adómentessé tenni.

a 35. §-hoz

Mivel a javaslat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30. § (4) bekezdésének a tartalmát áttemeli a Kstv. 5. §-ába, a párhuzamosság megszüntetése érdekében az Étv.-beli szabály hatályon kívül helyezése szükséges.

a 36. §-hoz

Ha egy kisajátítandó ingatlannak több tulajdonosa van, sok esetben a tulajdonostársak egy részével a kisajátítást kérőnek sikerül kisajátítást pótló adásvételi (elenyésző esetben csereszerződést) kötnie. A szerződés alapján a tulajdonjog bejegyzését a szerződés aláírását követő 30 napon belül kell kérelmezni az ingatlanügyi hatóságnál (Inyvtv. 26. § (4) bekezdés). Ugyanakkor az ezt követően – a többi tulajdoni hányad megszerzése érdekében – megindított kisajátítási eljárásban hozott határozat ezen időszak alatt többnyire nem születik meg, így mivel egyidejűleg nem áll rendelkezésre minden tulajdonostárs vonatkozásában bejegyzés alapjául szolgáló okirat, az ingatlanügyi hatóság a jelenlegi szabályok alapján csak elutasítani tudja az adásvételi szerződésen alapuló kérelmeket. Ennek a helyzetnek a kezelése érdekében szükséges megteremteni annak jogi alapját, hogy a kisajátítással érintett, közös tulajdonban álló ingatlan esetében a kisajátítást kérő általi tulajdonszerzés – akár adásvétellel, akár kisajátítási eljárás alapján – akadálymentesen megtörténhessen. Az Inyvtv. módosítás értelmében ez úgy történne, hogy az adott ingatlanra vonatkozó összes irat megérkezését „bevárja” az ingatlanügyi hatóság és a szükséges valamennyi okirat rendelkezésre állása esetén történik meg a tulajdonjog bejegyzése.

Az alatt az idő alatt, míg folyik a kisajátítási eljárás, indokolt kizárni, hogy a tulajdonos harmadik személyek részére értékesítse az ingatlant, mert így elkerülhető az, hogy az eljárás folyamán újabb tulajdonos lépjen be a kártalanításra jogosulti pozícióba és adott esetben vele újabb egyezkedést kelljen lefolytatni. A gyakorlatban nem ritka ugyanis az, hogy a tulajdonos - akár nyereszkedési célból - a kisajátítási eljárás folyamatban léte alatt eladja az ingatlant más részére, ami azt vonja maga után, hogy ezen személlyel szemben a kisajátítási eljárást gyakorlatilag előlről kell kezdeni (meg kell kísérelni az adásvételi szerződés megkötését, ennek sikertelensége esetén vele szemben is meg kell indítani az eljárást, a terveket e személy tekintetében módosítani kell), ami jelentősen elhúzza a kisajátítási eljárást. Ennek érdekében a javaslat az Inyvtv. módosításával a kisajátítási eljárás feljegyzését követő jogszerzéseket – a perek feljegyzéséhez hasonló joghatással – a kisajátítási eljárás lezárásától függő hatállyal teszi csak lehetővé, így biztosítva azt, hogy a kisajátítási eljárás tényének feljegyzését követő jogszerzőket a kisajátítási eljárás lefolytatása során ne kelljen figyelembe venni.

Jelzendő azonban, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 29. §-a alapján ezen függő hatály nem vonatkozik a jogszabályon vagy bírósági és hatósági határozaton alapuló, valamint a telki szolgalmi jog, az állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintatermek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok bejegyzésére, hiszen ezen jogosultságok nem a tulajdonos akaratától függő bejegyzések, illetve közérdekből szükségesek.

A Kstv. 23. § (1) bekezdés – javaslattal pontosított – d) pontja értelmében a kisajátítási eljárás megindítása tényének feljegyzését megelőzően az adott ingatlan tulajdoni lapján szereplő széljegyzett jogszerzők is ügyfélnek minősülnek. Ahhoz azonban, hogy ezen ügyfeleket a kisajátítási hatóság be tudja kapcsolni az eljárásba, szükséges ezen személyek név- és lakcím adatainak megismerése (összhangban a Ket. 17. § (2) és (3) bekezdésével). Ennek indoka egyrészt az, hogy a széljegyen sokszor csak a jogosult neve szerepel, de címe nem (az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet „85. § (1) A széljegyzésben a beadvány tartalmára úgy kell utalni, hogy abból megállapítható legyen az átvezetés folytán jogosulttá váló ügyfél neve és a jogváltás tárgya.”), így a kisajátítási eljárásba való bevonás érdekében a lakcím (székhely) adatok megismerése is szükséges.

Másrészt a kisajátítási hatóság számára az is lényeges adat, hogy a széljegyzett személy mely már bejegyzett, vagy bejegyzésre kerülő személy jogutódja lesz, ugyanis ez alapján lehet előre számítani arra, hogy a kisajátítási eljárás folyamán mely kártalanításra jogosult tekintetében várható jogutódlás.

Jelenleg a kisajátítási hatóság az adatokat egy külön körben kéri el az ingatlanügyi hatóságtól, ezért ennek a körnek a megszüntetése érdekében indokolt előírni az automatikus megküldést.

a 37. §-hoz

A Kstv. 9. § (3) bekezdésének értelmében az adott ingatlanért járó kártalanítási összeg meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni. A Kúria ezzel összefüggésben több döntésében is egyértelművé tette, hogy a forgalmi érték minden esetben az a helyben kialakult piaci érték, melyen az ingatlan a szabadpiaci forgalomban értékesíthető lenne. Ennek meghatározásánál az összehasonlító adatokként beszerzett értékadatok és az ingatlan értékjellemzői alapulvételével kell eljárni (EBH2006.1579.), valamint az ingatlant az övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni és összehasonlító adatként ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési águ ingatlanok vehetők figyelembe (KGD 2007.195).

A fenti követelmények teljesítése érdekében az igazságügyi szakértőnek helyrajzi szám szerint megadott ingatlanokra és az ahhoz tartozó forgalmi értékekre van szüksége ahhoz, hogy meg tudja állapítani, hogy az adott ingatlan jellegét tekintve összehasonlításra alkalmas-e. Azonban jelenleg a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértők – az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet értelmében – nem kapnak pontos helyrajzi számokat (csak helyrajzi-szám intervallumokat), mert az az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) 53. §-a alapján adótitoknak minősül.

Ugyanakkor mivel a bírósági eljárásban kirendelt szakértő – az Art. 54. § (7) bekezdés a) pontja alapján – hozzáfér pontos helyrajzi szám szerinti adatokhoz, mindenképpen pontosabb eredményre tud jutni, mint a hatósági eljárásban kirendelt szakértő. A szakértői véleményekben szereplő kártalanítási összeg ebből eredő eltérései sok esetben – abban az időszakban, míg a bíróságnak nem volt reformatórius jogköre – a hatósági határozat hatályon kívül helyezését és a kisajátítási hatóság új eljárásra utasítását vonta maga után, illetve korábban a kisajátítási hatóság határozatának a megváltoztatását eredményezte. A kisajátítási ügyekben a bírósághoz fordulás oka túlnyomórészt a kisajátítási kártalanítás összegszerűségének a vitatása, így az egységes joggyakorlat és a lehetőleg minél kevesebb bírósági felülvizsgálat, illetve minél kevesebb új eljárásra utasítás vagy határozat megváltoztatás érdekében szükséges a kisajátítás eljárásban kirendelt szakértő részére ugyanolyan jogosítványokat biztosítani, mint amilyenekkel a bíróság által kirendelt szakértő rendelkezik.

A javasat ennek érdekében az Art. módosításában szabályozza azt, hogy az állami adóhatóság milyen adatokat és milyen módon köteles a szakértő rendelkezésére bocsátani.

Mivel a kisajátítási eljárás közérdekből folyik, ezért az adatszolgáltatást az állami adóhatóság tíz darab ingatlanig díjmentesen teljesíti.

a 38. §-hoz

A kisajátítás eljárásnak a tipikus hatósági eljárásoktól jelentősen eltérő, sajátos jellegére tekintettel a javaslat módosítja a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvényt (Ket.), kimondva, hogy a kisajátítási eljárásra vonatkozó jogszabályok alapvetően eltérhetnek a Ket. előírásaitól, vagyis a kisajátítási eljárásban a Ket. háttérjogszabályként szolgál.