

# Közérdekű beruházások ingatlanrendezései: telekalakítás vagy kisajátítás?

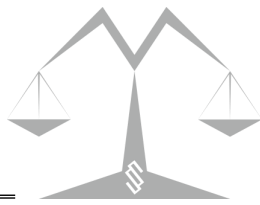
dr. Mike Krisztina egyéni ügyvéd

MFTTT 33. Vándorgyűlés

Miskolc, 2021. július 09.

# Témafelvetés indoka

---



Közérdekű beruházások esetén a legtöbb esetben - megszokásból, vagy azért, mert csak ezt ismerik - megosztási vázrajz készül.

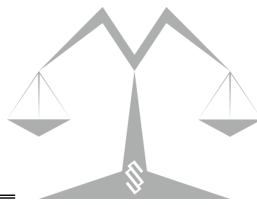
**Ha felmerül a kérdés, hogy milyen munkarész készüljön?**

**Az én válaszom mindig az, hogy:** amennyiben a kisajátítás feltételei fennállnak, akkor



**kettős záradékkal ellátott **kisajátítási terv****

# Folyamat



1. **Kisajátítási terv** készítés
2. Záradékolás (20 nap)
  1. ingatlanügyi
  2. építésügyi
3. Előzetes szakértő kirendelés
4. **Értékbecslés** készítés
5. Vételi ajánlat

Tulajdonos az ajánlatot

**elfogadja:**

**nem fogadja el:**

6. Kisajátítást  
helyettesítő  
adás-vételi  
szerződés kötés

6. Kisajátítási  
eljárás  
(75 nap)

7. Ingatlan-nyilvántartási eljárás

1. **Megosztási vázrajz** készítés
2. Záradékolás – ingatlanügyi
3. Értékbecslő megbízása
4. **Értékbecslés** készítés
5. Vételi ajánlat

Tulajdonos az ajánlatot

**elfogadja:**

**nem fogadja el:**

6. Adás-vételi  
szerződés kötés

6. **Kisajátítási terv** készítés

7. Záradékolás (20 nap)

1. ingatlanügyi

2. építésügyi

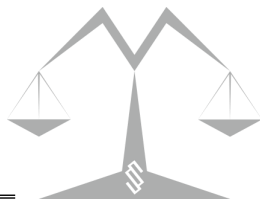
VAGY

7. Egyesített  
telekalakítási  
eljárás

8. Kisajátítási eljárás  
(benne szakértő kirendelés  
– **értékbecslés** készítés)

9. Ingatlan-nyilvántartási  
eljárás

# Kisajátítás törvényi háttere



## Magyarország Alaptörvénye

### XIII. cikk

(1) Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.

(2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és **közérdekből**, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali **kártalanítás** mellett lehet.

## 2013. évi V. törvény - a Polgári Törvénykönyvről

A kisajátítás

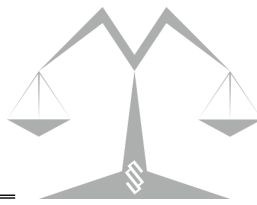
5:43. § [Kisajátítás]

(1) Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, **közérdekű célra**, azonnali, teljes és feltétlen **kártalanítás** ellenében szerzhető meg.

(2) A kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.

# Közérdekű célok - kisajátítás

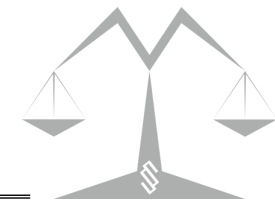
---



1. honvédelem;
2. nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
3. terület- és településrendezés;
4. kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási - ideértve a diákotthoni elhelyezést biztosító létesítményeket is -, egészségügyi, szociális, rendvédelmi létesítmény elhelyezése;
5. közlekedési infrastruktúra fejlesztése;
6. energiatermelés;
7. energiaellátás;
8. bányászat;
9. elektronikus hírközlési szolgáltatás;
10. örökségvédelem;
11. természetvédelem;
12. vízgazdálkodás, víziközmű-szolgáltatás;
13. fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés;
14. építésügyi korlátozások felszámolása;
15. az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése;
16. környezetvédelem;
17. sportinfrastruktúra fejlesztése;
18. az Országgyűlés munkáját segítő hivatali szervezet elhelyezése;
19. kulturális infrastruktúra fejlesztése;
20. optimális birtokszerkezet kialakítása céljából.

# Kisajátítás feltételei

---

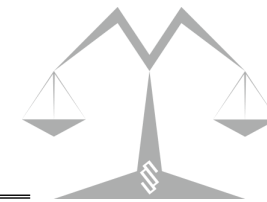


## **Kisajátításnak akkor van helye, ha**

- 1. a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;**
- 2. az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;**
- 3. a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és**
- 4. a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.**

# Kisajátítás feltételei

---

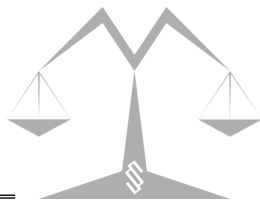


**Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha**

1. a **kisajátítást kérőnek** - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - **ajánlatára** a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított **30 napon belül nem tesz** a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas **elfogadó nyilatkozatot** vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy **nem fogadja el az ajánlatot**;
2. 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, feljegyzés alatt áll, illetve más módon igazolták; vagy
3. 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 késedelemmel járna**; önmagában a tulajdonosok vagy más kártalanításra jogosultak nagy száma nem minősül ilyen egyéb körülménynek.

# Tulajdonjog bejegyzés

---



## **A tulajdonváltást az ingatlanügyi hatóság**

- a véglegessé vált kisajátítási határozat vagy
- a kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétel vagy csere útján történő megszerzése esetén - **kérelem és adásvételi vagy csereszerződés alapján vezeti át** az ingatlan-nyilvántartáson.

Ha a kisajátítás az ingatlannak csak egy részét érinti, az ingatlan megosztásáról - **telekalakítási eljárás lefolytatása nélkül**, a kisajátítási terv alapján - **a kisajátítási hatóság dönt.**

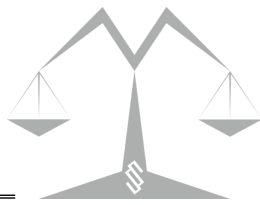
Ha a tulajdonváltás az ingatlannak csak egy részét érinti, **a tulajdonváltást és a földrészlet megosztását az ingatlanügyi hatóság**

- kisajátítás esetén **a földrészlet megosztására is kiterjedő véglegessé vált kisajátítási határozat**, valamint a **kisajátítási terv**,
- adásvétel vagy csere esetén **kérelem**, valamint **adásvételi vagy csereszerződés, közös tulajdont megszüntető szerződés**, továbbá a **kisajátítási terv alapján vezeti át** az ingatlan-nyilvántartáson.



# Kisajátítási terv

---

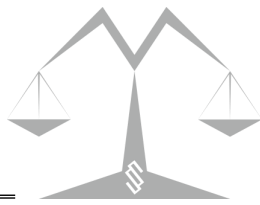


**A kisajátítási terv elemei a következők:**

- 1. kisajátítási változási vázrajz és a hozzá tartozó területkimutatás,**
- 2. ha a kisajátítási cél megvalósítása több ingatlant érint - a kisajátítási átnézeti térkép, és**
- 3. a jogosultak listája:**
  - a tulajdonos neve, lakcíme (székhelye), tulajdoni hányada, a tulajdonszerzés jogcíme, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jog jogosultjának neve, lakcíme (székhelye), a jog megszerzésének jogcíme - az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett jogosultak adatait is ideértve,-**
  - az ingatlan felett a kisajátítást követően tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet neve és címe (székhelye), ha az állam vagy az önkormányzat tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez - jogszabály alapján - a tulajdonosi joggyakorló egyidejű bejegyzése is szükséges.**

# Kisajátítási terv záradékolása

---



## 1. Kettős vizsgálatú kisajátítási terv:

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában **változást eredményező** kisajátítás esetén

- ingatlanügyi és
- építésügyi szempontú vizsgálat alapján kell záradékkal ellátni

## 2. Egyszeri vizsgálatú kisajátítási terv:

Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában **változást NEM** eredményező, egész ingatlanra vonatkozó és **építmény létesítésére irányuló** kisajátítás esetén

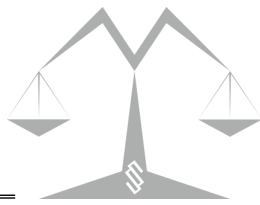
- Építésügyi szempontú vizsgálat alapján kell záradékkal ellátni

## 3. Záradék nélküli kisajátítási terv:

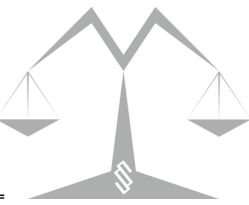
Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában **változást NEM** eredményező, egész ingatlanra vonatkozó és építmény létesítésére **NEM** irányuló kisajátítás esetén

# Záradékolás speciális szabályai

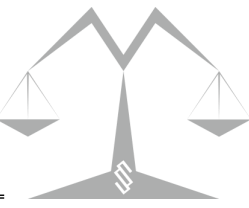
---



- **A záradékolásra irányuló eljárást a kormányhivatal folytatja le.**
- **Kettős vizsgálatú** kisajátítási tervet **4 példányban**, **egyszeri vizsgálatú** kisajátítási tervet **2 példányban** kell benyújtani záradékolásra. Ez a rendelkezés **nem zárja ki, hogy a kérelmező ennél több példány záradékolását is kérje.**
- A záradékolás során ugyanazon hiány vagy hiba esetében **hiánypótlásnak legfeljebb kétszer van helye.**
- **Az ügyintézési határidő**
  - **kettős vizsgálatú kisajátítási terv esetében 20 nap,**
  - egyszeri vizsgálatú kisajátítási terv esetében 15 nap.
- **A kettős vizsgálatú kisajátítási terv záradéka 1 évig hatályos.**
- A kettős vizsgálatú kisajátítási terv záradéka, valamint az újrazáradékolás **2 évig hatályos a 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. mellékletében szereplő nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű projektek esetén.**
- Az ingatlanügyi szempontú vizsgálat során az **1. számú melléklet II/7. pontja szerint kell eljárni.**



- AM rendelet 7. § (8) bek. a 4. §-ban meghatározott **vázrajzok nem vonhatók össze**, kivéve:
  - a) az épületfeltüntetési vázrajz, az épülethez tartozó udvar kialakítása céljából készített művelésiág-változási vázrajzzal,
  - b) az önálló tulajdonú épület feltüntetéséről készített vázrajz, a földhasználati jog bejegyzéséhez készített vázrajzzal,
  - c) az épületmegszüntetési és épületfeltüntetési vázrajzok.
- AM rendelet 47. § (1) bek. szerint: A változási vázrajzok vizsgálatát követően az ingatlanügyi hatóság **a jogszabályoknak megfelelő változási vázrajzot záradékkal látja el.**
- (2) **A záradék igazolja**, hogy a benyújtott változási vázrajz és dokumentáció **megfelelt a jogszabályi előírásoknak**, és azt, hogy a változási állomány beilleszthető az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisba.
- (6) **Kisajátítással kapcsolatos változási munkarészeket a kisajátítási jogszabályok előírásai szerint kell vizsgálni és záradékolni.**

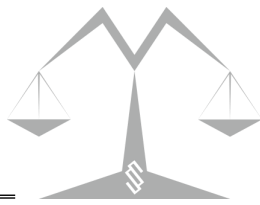


**A Kstv. Vhr. 1. számú melléklete - A kisajátítási terv elkészítésének és a kisajátítás földmérési munkáira vonatkozó előírások**

**7. A munkarészek vizsgálat és záradékolása**

**7.1. A vizsgálat során ellenőrizni kell, hogy**

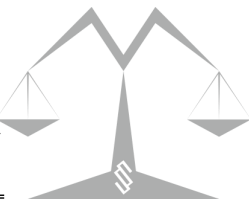
- a) a munkát jogosult személy végezte-e;
- b) igazolta-e az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díj és a vizsgálati díj befizetését;
- c) ha a munka bejelentési kötelezettség alá tartozik, a bejelentés megtörtént-e, és a készítő figyelembe vette-e a visszaigazolásban előírtakat;
- d) az előírt mellékleteket csatolták-e;
- e) a belső vizsgálatot és a minőség tanúsítását arra jogosult személy végezte-e;
- f) az alappont-sűrítést a vonatkozó előírások szerint készítették-e;
- g) a kisajátítási vázrajz megfelel-e az előírt alaki és tartalmi követelményeknek;
- h) a változási vázrajz **területkimutatásának változás előtti oldala** egyezik-e az érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási állapottal, illetve az érvényes záradékkal rendelkező, előzetesen nyilvántartásba vett állapottal. Kettős munkarész készítése esetén az új alaptérkép szerinti állapot változás előtti oldala egyezik-e az adatszolgáltatás szerinti állapottal;
- i) a helyrajzi számozás megfelel-e a külön jogszabályban foglalt előírásoknak;
- j) a területszámítás helyesen történt-e.



A Kstv. Vhr. 2. számú melléklet - A kisajátítás során készítendő változási vázrajz tartalma

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

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



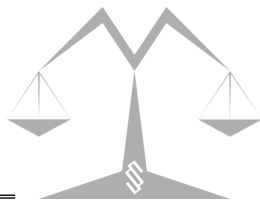
Ha a tulajdonváltás az ingatlanok csak egy részét érinti, **a tulajdonváltást és a földrészlet megosztását az ingatlanügyi hatóság**

a) kisajátítás esetén **a földrészlet megosztására is kiterjedő véglegessé vált 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.

A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 10. § (1) bek. szerint: *„Ha e törvény másként nem rendelkezik, a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.”*

# Kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés



Amennyiben

1. kisajátítási eljárás feltételei fennállnak és
2. a kisajátítást kérő vételi ajánlatát a tulajdonos elfogadja,



**kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés** megkötésére kerülhet sor.

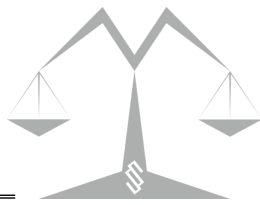
**Előnye:**

1. A kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő - **jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.**
2. A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett **vételár** a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően **adó- és illetékmentes**, ide nem értve az általános forgalmi adót.



# Kisajátítás – bírósági megítélése

---



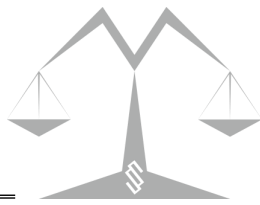
Kúria Kfv. 37.220/2020/6. - Kisajátítási ügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata

## A döntés elvi tartalma:

„Kisajátítás **csak jövőben megvalósítandó közérdekű cél érdekében rendelhető el**, a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, **egy már évekkel korábban elkészült út kisajátítására nincs lehetőség.**”

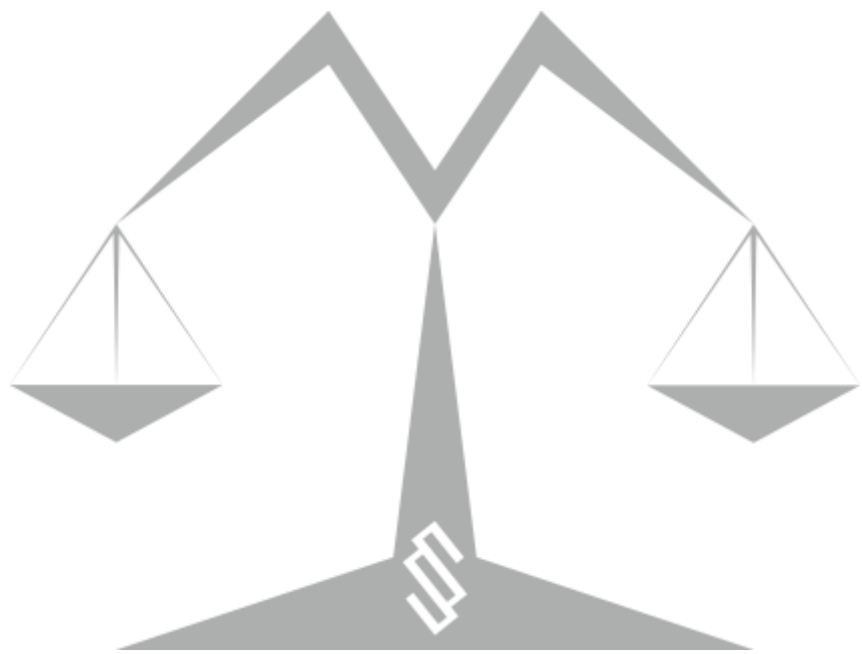
# Összefoglalás

---



**Azért előnyösebb kisajátítási terv készítése megosztási vázrajz helyett, mert:**

- 1. A kisajátítási terv alkalmas adás-vételhez és kisajátításhoz is.**
- 2. Előzetes szakértő kirendelés alapján elkészített értékbecslés alkalmas adás-vételhez és kisajátítási eljáráshoz is.**
- 3. Nincs szükség telekalakítási eljárásra.**
- 4. A tervben szereplő ingatlan adásvétellel megszerzése esetében az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható.**
- 5. A tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár adó- és illetékmentes (kivéve ÁFA).**



**Köszönöm a figyelmet!**

dr. Mike Krisztina egyéni ügyvéd

[www.drmike.hu](http://www.drmike.hu)

[ugyved@drmike.hu](mailto:ugyved@drmike.hu)

70/373-3979