

## **Tájékoztató a kisajátítási eljárásról, valamint a kapcsolódó eljárásokról**

### **Vonatkozó jogszabályok:**

- A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.)
- A kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet
- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
- A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.)

### **Kisajátítási eljárás**

Ingtalan tulajdonjoga kivételesen, közérdekből, azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás mellett kisajátítás útján is megszerezhető. A kisajátítási eljárás kérelemre indul, melyet kizárólag a Magyar Állam vagy települési önkormányzat nevében eljáró tulajdonosi jogokat gyakorló szerv, illetve egyes tevékenység végzésére jogosult harmadik személy nyújthat be. A kérelmet a hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon, ingatlanonként, a jogszabály által megkövetelt mellékletekkel együtt kell benyújtani. Az eljárásban a kisajátítást kérőn felül ügyfélnek minősül mindazon személy, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti (tulajdonos, vezetékjog jogosultja, végrehajtási jog jogosultja, stb.). Az eljárás ügyintézési határideje 60 nap, melybe nem számít bele többek között a szakértő eljárásának időtartama. Az eljárásban felmerülő költségeket alapvetően a kérelmező előlegezi és viseli.

A kérelem benyújtásától számított nyolc napon belül a hatóság értesíti az ügyfeleket az eljárás megindulásáról és megkeresi az ingatlan-nyilvántartási hatóságot az eljárás megindításának ténye és az elidegenítési tilalom feljegyzése céljából. Ennek megtörténtét követően a tulajdonos csak a kisajátítást kérő javára, harmadik személy részére pedig csak a kisajátítást kérő hozzájárulásával idegenítheti el az ingatlant. Kisajátításra kizárólag a Kstv-ben felsorolt közérdekű célok megvalósítása érdekében kerülhet sor. Az egyes közérdekű célokra vonatkozó különös szabályok figyelembevételével a hatóság a kisajátítás jogalapja körében alapvetően megvizsgálja, hogy

- a közérdekű cél megvalósítása a tulajdon korlátozásával lehetséges-e
- az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján meghiúsult-e
- a közérdekű célt kizárólag az adott ingatlanon lehet-e megvalósítani
- a közérdekű cél megvalósításával jelentkező közösségi előnyök jelentősen meghaladják-e a tulajdon elvonásával okozott kárt.

Az eljárás során a hatóságnak rendelkeznie kell továbbá a jogosultat illető kártalanításról is. A kártalanítás főszabályként pénzben történik. Ha az építménnyel

rendelkező ingatlant a kártalanításra jogosult lakhatásra, vagy egyéb célra használja, kérelmére csereingatlannal történő kártalanításról kell rendelkezni.

A hatóság a kártalanítás módjától függetlenül az igazságügyi szakértői kamara névjegyzékében nyilvántartott szakértőt rendel ki az ingatlan forgalmi értékének megállapítása céljából. Az ingatlan jellegétől függően a szakértő mindazon tényezőt (lábon álló termés értéke, elvégzett mezőgazdasági munkák költsége, stb.) figyelembe veszi, mely kihatással van az ingatlan értékére. A hatóság intézkedik a szakértői vélemény ügyfelek részére történő megküldéséről és tárgyalást tűz annak megvitatása érdekében. A tárgyaláson kizárólag a szakértő köteles részt venni, azonban indokolt az ügyfeleknek is megjelenni, mert a kártalanításra jogosult legkésőbb a tárgyaláson jogosult:

- észrevételt tenni a szakértői véleményre
- kérelmezni a szakértői vélemény kiegészítését
- kérni a csereingatlannal történő kártalanítást
- a kártalanítás tárgyában egyezséget kötni a kisajátítást kérővel.

A kisajátítási eljárás lényege az, hogy a hatóság - a törvényi garanciák megtartása mellett - közhatalommal megfosztja az ingatlan tulajdonosát tulajdonjogától. Ezért ha a tárgyaláson nem merül fel olyan körülmény, mely megkérdőjelezné a szakértői vélemény megalapozottságát, önmagában az a körülmény, hogy a kártalanításra jogosult a megállapított kártalanítás összegével nem ért egyet, nem akadályozza az ingatlan kisajátításának. A kártalanításra jogosult által a tárgyaláson tett nyilatkozatának nincs kihatása az őt megillető jogorvoslati jogra, az a kártalanítási összeg kifejezett elfogadása esetén is megilleti, mind a jogalap, mind a kártalanítás nagysága tekintetében.

Az eljárás a kisajátítás érdemében meghozott határozattal zárul, mely a közléssel jogerős. A döntés jogerőre emelkedésével az ingatlan tulajdonjogát a kisajátítást kérő szerzi meg. A jogerőre emelkedéstől számítandó továbbá a kártalanítási összeg megfizetésének és az ingatlan birtokba bocsátásának határideje. A kártalanítási összeg – akárcsak a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződésben kikötött ellenérték – adó és illetékmentes, melyet bankszámlára történő utalással vagy postai úton történő készpénzkifizetéssel kell teljesíteni.

A határozat ellen nincs helye fellebbezésnek, az közvetlenül bíróság előtt támadható meg. A határozat végrehajtásának felfüggesztése kizárólag építménnyel rendelkező ingatlan esetében, a kisajátítás jogalapjának vitatása esetén, a jogalap tárgyában meghozott közbenső ítélet jogerőre emelkedéséig lehetséges. A felfüggesztést kifejezetten kérni kell, azt nem hivatalból rendeli el a bíróság.

### **Kisajátítási kérelem benyújtására kötelezés iránti eljárás**

Amennyiben:

- a helyi építési szabályzat változása a tulajdonosi és építési jogokat jelentősen akadályozza vagy megszünteti és az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás a tulajdonos kezdeményezésére 5 éven belül nem jött létre,

- vagy az ingatlanon létesített közérdekű használati jog, szolgalmi jog az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti, a jog létesítésétől számított 2 éven belül

a tulajdonos is kezdeményezheti az ingatlan megvásárlását és kisajátítását, feltéve, hogy az ingatlan tulajdonjogát a fenti korlátozások előtt szerezte meg. A feltételek fennállása esetén a hatóság határozattal kötelezi a települési önkormányzatot vagy az ingatlant érintő jog(ok) jogosultját az ingatlan kisajátítására irányuló kérelem benyújtására.

### **Szakértő előzetes kirendelésére irányuló eljárás**

Az eljárás során a lehetséges kisajátítást kérő kérelmére a hatóság az ingatlan esetleges jövőbeli kisajátítására vonatkozó szakvélemény elkészítésére szakértőt rendel ki. Az eljárásban kizárólag a kérelmező minősül ügyfélnek, ezért a kártalanításra jogosultak nem ismerhetik meg a szakértői véleményt.

Az előzetes szakértői vélemény kisajátítási eljárásban történő felhasználása alapesetben a kisajátítást kérő nyilatkozatától függ. Amennyiben a kisajátítást kérő ezt nem kérelmezi, úgy a hatóság az általános szabályok szerint másik szakértőt rendel ki. Bármelyik szakértői véleményt is használja fel a hatóság, azt az általános szabályok szerint megküldi az ügyfeleknek.

### **Előmunkálatok engedélyezésére irányuló eljárás**

Az eljárás során a lehetséges kisajátítást kérő és az előmunkálatokat végző szerv együttes kérelmére a hatóság az ingatlan valószínűsített, jövőbeli kisajátítása esetén határozattal engedélyezi, hogy azon a kisajátítás előkészítése érdekében szükséges méréseket, vizsgálatokat, régészeti feltárásokat, stb. végezzenek. A határozat bírósági felülvizsgálata során nincs helye a végrehajtás felfüggesztésének.

Az előmunkálatok során vagy azzal összefüggésben okozott kárt a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint kell megállapítani.

### **Építési korlátozási kártalanítás**

Amennyiben a helyi építési szabályzat változásából az ingatlan tulajdonosának kára származik, és a kártalanítás mértékéről a tulajdonos és az önkormányzat 1 éven belül nem állapodik meg, a tulajdonos kérelme alapján a hatóság a kisajátítási kártalanítás szabályai szerinti kártalanítási eljárást folytat le. Ha az építési jogok megváltoztatására az építési jogok keletkezésétől számított 7 éven túl kerül sor, a tulajdonost csak a használat jogába való beavatkozásért illeti meg kártalanítás, feltéve, hogy a változás ellehetetleníti vagy megnehezíti a korábbi használatot.

**Komárom–Esztergom Megyei Kormányhivatal**  
**Hatósági Főosztály**  
**Hatósági és Oktatási Osztály**