

országot *dr. Takács Eszter*, a Fővárosi Földhivatal ingatlan-nyilvántartási ügyintézője, a Földügyi Osztály osztályvezető-helyettese képviselte. A konferencián előadások hangzottak el többek között az EU jelzáloghitel-piacával és az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatosan, az öröklési jog és az ingatlan-nyilvántartás összefüggéseiről, az ingatlan-nyilvántartás általános elveiről, a bírósági ítéletek hatékony végrehajtásáról, valamint az adósok vagyონának átláthatóságáról. Szlovénia Legfelsőbb Bíróságának elnöke részletesen ismertette hazájának ingatlan-regisztrációs rendszerét, valamint bemutatkozott a „Fórum az Európai Unió igazságügyi politikájának és gyakorlatának a megvitatására” elnevezésű újonnan létrejövő szervezet, amelynek a képviselője invitálta az ELRA-t a szervezethez való csatlakozásra. A konferencia levezető elnöke, *José Simeón Rodríguez Sánchez* (Spanyolország) bemutatta az ELRA 2008-as évkönyvét, amely az ELRA keretében eddig megjelent publikációkat tartalmazza.

A tervek szerint a továbbiakban is szeretnének évkönyveket kiadni és ehhez várnak új tanulmányokat és munkákat.

A konferencia lehetőséget teremtett számunkra az uniós tagállamok ingatlan-nyilvántartással foglalkozó szakértőit tömörítő szervezet életébe való bepillantásra, az ELRA megismerésére. Az ELRA előnye, hogy mivel csak uniós országok vesznek részt a munkájában, ezért a szervezet viszonylag kezelhető méretű marad, és a tagok céljait, elképzeléseit is könnyebb közös nevezőre hozni. Az ELRA mint uniós tagállamokat reprezentáló szervezet kellő súllyal tud fellépni az ingatlan-nyilvántartást is érintő kérdések tekintetében az EU szervei előtt, és hatékonyan képes érvényesíteni az e területet érintő szakmai érdekeket. Az ELRA számos szervezettel együttműködik, és az Európai Unió életében az ingatlan-nyilvántartási területen komoly elismertségnek örvend, fontos szakmai partnernek számít.

*Dr. Takács Eszter*

## JOGSZABÁLY

# A kisajátítási terv készítése, felülvizsgálata és záradékolása

A 2008. január 1-jén hatályba lépett kisajátítási törvény rendelkezéseit lapunk korábbi számában ismertettük. Időközben megjelent a törvény végrehajtási rendelete, amely a kisajátítással összefüggő földmérési feladatokat szabályozza [178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos érték-különbözet megfizetésének egyes kérdéseiről].

Ehelyütt az említett kormányrendelet azon intézkedéseire kívánunk rámutatni, amely a kisajátítási eljárás földmérési feladataival szorosan összefüggenek. Mindenek előtt tisztázni szükséges, hogy a kisajátítási terv milyen elemekből áll. A jogszabály előírása alapján a kisajátítási terv kisajátítási átnézeti térképből, amennyiben a kisajátítás az ingatlan területének csak egy részét érinti, kisajátítási változási vázrajzból áll, amelyeknek szerves részét képezik a területkimutatások. A kisajátítási átnézeti térkép a kisajátítással érintett

földrészteteket és azok közvetlen környezetét ábrázoló, az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készített rajzi munkarész, amely nyomvonalas építmény esetén annak nyomvonalát is tartalmazza. Amennyiben egész földrészlet kisajátítására kerül sor, a kisajátítási vázrajzot az adott földrészletre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolata helyettesíti. A kisajátítási vázrajz földrészletenként készül. Digitális formában úgy kell elkészíteni, hogy a változás az ingatlan-nyilvántartásban átvezethető legyen. Az előzőekben említés történt arról, hogy a kisajátítási terv szerves tartozéka a területkimutatás, amely eltérő tartalommal készül, ha a területkimutatás az átnézeti térképhez kötődik, vagy ha a területkimutatás a kisajátítási vázrajz tartozéka. A két területkimutatás között lényegében az a különbség, hogy a kisajátítási változási vázrajzhoz tartozó területkimutatás a tulajdonos és ahhoz kötődő egyéb jogosultak adatait is tartalmazza, egyéb vonatko-

zásokban megegyezik az átnézeti térképhez tartozó területkimutatással. Mindkét nyomtatvány az előzőben hivatkozott kormányrendelet mellékletét képezi. Egész földrészlet kisajátítása esetén a területkimutatást a tulajdoni lap – 30 napnál nem régebbi – hiteles másolata helyettesíti.

### Általános előírások

A kisajátítási terv összeállítása adatgyűjtéssel és adatszolgáltatással kezdődik, amelyet a földmérő kérelmére a terület fekvése szerint illetékes körzeti földhivatalnál (továbbiakban: földhivatal) kell igényelni.

A kisajátítási terv elkészítésére és az ehhez költendő földmérési munkákra a következő általános előírások az irányadók:

- a kisajátítás földmérési munkáit az egységes országos vetületi rendszerben (EOV) numerikusan kell elvégezni;
- a földmérési munkarészeket számítógéppel kezelhető adathordozón, digitális formában és kinyomtatva is át kell adni a földhivatalnak;
- a kisajátítási vázrajzot olyan adatformátumban kell elkészíteni, amilyen adatformátumban a földhivatal a térképi adatokat szolgáltatja.

### Adatgyűjtés, adatszolgáltatás

Az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból írásvédett (tovább nem írható) adathordozón kivágatot kell készíteni. Az adatállományt a kisajátítással érintett földrészletek adatairól fekvésenkénti bontásban földkönyv-kivonattal együtt a földhivatal hitelesítve szolgáltatja. A hitelesített digitális adatok átadása kísérő bizonylattal történik. A kísérő bizonylat 1 példányát a földhivatalnak 10 évig kell megőriznie. Fontos kiemelni, hogy a hitelesített digitális adatok átadásánál alkalmazható a minősített elektronikus aláírás is, amennyiben az adatszolgáltatás elektronikus ügyintézés keretében történik. A digitális térképi állománynak tartalmaznia kell az előzetes változásokat is. A hitelesítési záradék szövege: „*Ez a másolat a kiadását megelőző napig az eredetivel megegyezik.*” Amennyiben a kisajátítással érintett területről új állami földmérési alaptérkép készült és az állami átvételi vizsgálat már megkezdődött, ez esetben az adatokat a *kétféle állapotnak megfelelően kell szolgáltatni.*

### A kisajátításra kerülő terület elhatárolása, töréspontjainak megjelölése

Az adatgyűjtést követően a következő lépés a helyszíni bejárás. Ennek keretében a földmérő a kisajátítást kérővel együttesen kell, hogy bejárja a kisajátítás-tervezet határvonalát és egyúttal ideiglenesen meg kell jelölni a töréspontokat. A határvonal főbb töréspontjait véglegesen a beruházás megvalósulásakor kell megjelölni, amelyre a jogszabály melléklete részletes eligazítást tartalmaz. A főbb töréspontok megjelölése eltérő módon történik a külterületen, a belterületen, valamint a MÁV, az út és a vízügyi szervek részére végzett kisajátításoknál. Kiemelendő, hogy a határvonal kövel megjelölt szomszédos pontjai között a legnagyobb távolság 200 m lehet. Ennek megfelelően hosszú egyenes szakaszokon a töréspontok közé kellő számú pontot kell az egyenesbe kitűzni, kövel megjelölni és birtokhatárpontként meghatározni. Amennyiben a kisajátítási határvonal vonalas létesítmény határvonalát metszi, a metszéspontokat az említetteknek megfelelően kell megjelölni. Ugyancsak szükséges kiemelni, hogy a vonalas létesítmények kis sugarú íves részeinél, ahol a töréspontok közel vannak egymáshoz, csak a főbb töréspontokat kell kövel megjelölni, majd minden esetben ki kell tűzni és kövel állandósítani az ív elejét, közepét és végét. A többi töréspont, amelyeket nem állandósítanak, az állandósított töréspontokra vagy alappontokra kell bemérni.

### A helyszínelés

A földmérő az ingatlan-nyilvántartási térkép állami alapadat tartalmát köteles a helyszíni, tényleges állapotnak megfelelően – figyelemmel a kisajátítás céljára – kiegészíteni. Ennek érdekében be kell mérni

- belterületen és olyan külterületen, ami korábban zártkertnek minősült, kisajátítási határvonallal metszett földrészletek természetben azonosítható határvonalait és a kisajátítással érintett területen mindazt, ami a térkép állami alapadat-tartalmát képezi és a kisajátítás megvalósítása után is a helyén marad;
- külterületen a kisajátítási határvonalon belül mindazt, ami a térkép állami alapadat-tartalmát képezi és a kisajátítást követően is megmarad.

A kisajátítási határvonal töréspontjainak, valamint egyéb pontjainak bemérésénél azon felmérési szabályok pontossági követelményeit kell betartani, amely szerint a földmérési alaptérkép készült.

### Térképezés, helyrajzi számozás, területszámítás

A bemérések eredményét mérési vázlaton kell ábrázolni. A birtokhatárokból a természetben bekövetkezett esetleges eltolódásokat csak akkor kell figyelembe venni, ha ismételt ellenőrzés után is megállapítható, hogy az eltolódás mértéke a felmérési szabályokba foglalt megengedett *legnagyobb eltérés másfélszeresét túllépi*. Ebben az esetben a földmérő köteles megkeresni a földhivatalt, hogy a földhivatal az eltérés okát tárja fel és szükség esetén a felmérési, térképezési, területszámítási hiba kijavítása érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg; jelesül folytassa le a hatósági eljárást. A földhivatalnak ezt a feladatot soron kívül kell elvégeznie. Az előzőekben említés történt arról, hogy amennyiben az új felmérés miatt az adatok szolgáltatása kétféle állapotnak megfelelően történik, úgy a kisajátítási terv földmérési munkarészeit is mindkét állapot szerint el kell készíteni.

A kisajátítási határvonal térképezése során – az építésügyi szempontokon túlmenően – ügyelni kell arra, hogy ne maradjanak vissza olyan területek, amelyek esetében – a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6. §. (4) bekezdése szerinti szempontokra tekintettel – a teljes ingatlan kisajátításának van helye. Vagyis a tulajdonos kérelmére az egész ingatlant ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

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

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

A kisajátításra kerülő és visszamaradó földrészletek helyrajziszámozását az önálló ingatlanok helyrajziszámozásáról és az alrészletek megjelöléséről szóló 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet előírásai szerint kell elvégezni. A területszámítást numerikusan kell végezni.

A munkarészek vizsgálatáról és záradékolásáról a hivatkozott kormányrendelet 1. sz. mellékletének II. 7. pontja ad részletes útmutatást.

### Kisajátítási terv készítése, záradékolása

Az előző pontban leírtaknak megfelelően elkészített kisajátítási tervet – 6 példányban – a kisajátítást kérő záradékolás céljából köteles a földhivatalhoz benyújtani. A záradékolás iránti kérelemben meg kell jelölni a későbbi kisajátítás tervezett célját. Amennyiben a kisajátítás termőföldet érint, akkor a kisajátítási vázrajzot földügyi szempontok szerint is vizsgálni és záradékolni kell. A kisajátítási tervhez – a kormányrendelet 6. §-ának (2) bekezdése értelmében – a következő iratokat, okiratokat és munkarészeket kell mellékelni:

- a) vizsgálat és záradékolás iránti kérelem,
- b) tartalomjegyzék,
- c) műszaki leírás (minőségi tanúsítvány),
- d) vizsgálati jegyzőkönyv,
- e) adatszolgáltatási számla másolata,
- f) a felhasznált alappontok helyszínelés eredményével kiegészített pont leírásai,
- g) a felhasznált és újonnan létesített alappontok és numerikus részletpontok koordinátajegyzéke, illetve pontjegyzéke,
- h) mérési és számítási jegyzőkönyvek kinyomtatva és számítógépes adathordozón,
- i) mérési jegyzetek, mérési és számítási vázlatok (tömbrajz, pontszámos mérési vázlat, tervezési és kitűzési (kiosztási) vázlat,
- j) területszámítási munkarészek és területkimutatás a változási vázrajzon vagy külön munkarészként,
- k) változási vázrajz 6 példányban,
- l) digitális adatállomány a változási vázrajzról adathordozón, kísérő bizonylattal,
- m) kisajátítási átnézeti térkép a hozzátartozó területkimutatással,
- n) a vizsgálatához és záradékoláshoz szükséges egyéb okiratok.

A vizsgálatot követően a kisajátítási átnézeti térképet a földhivatal záradékolja. „Az állami alapadat-tartalom az érvényes ingatlan-nyilvántartási állapottal megegyezik. A záradék a keltétől számított 1 évig érvényes, későbbi felhasználásra nem kötelező.”

*nálás előtt a térképet újra záradékoltatni kell*”. Ugyancsak záradék kerül a kisajátítási vázrajzra is („A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. A záradék keltezésétől számított 1 évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell”). Amennyiben a benyújtott kisajátítási terv hibás vagy hiányos, a földhivatal azt javításra, megfelelő határidő megjelöléssel a kisajátítást kérőnek visszaküldi.

A kisajátítási tervet az építésügyi hatással is záradékoltatni kell. Amennyiben a kormány által rendeletben meghatározott nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásról van szó, a kisajátítási terv záradékolása a közigazgatási hivatal hatáskörébe tartozik. Egyéb kisajátítási tervek záradékolását pedig az első fokú építésügyi hatóság végzi. A földhivatal az általa záradékolt kisajátítási tervet küldi meg az építésügyi hatóságnak záradékolás céljából, erről a kisajátítást kérőt értesíti.

Az építésügyi hatóság ellenőrzi, hogy a záradékolási kérelemben megjelölt kisajátítási cél összhangban van-e a terület-felhasználásra, valamint a kisajátítás és a csereingatlan megosztása során keletkező új telkek megfelelnek-e a telekalakításra vonatkozó építésjogi követelményeknek. Az előírásoknak megfelelő kisajátítási tervet az építésügyi hatóság 15 napon belül a következő záradékkal küldi meg a kisajátítást kérőnek: *„Az építésjogi követelményeknek megfelel, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva”*.

Az említett rendelkezések 2008. július 4-én léptek hatályba a következők kiemelésével, illetve eltéréssel:

- 2009. január 1-jéig a kisajátítási kérelem mellékleteként a 2008. június 30-án hatályos, a kisajátítási terv elkészítéséről és felülvizsgálatáról szóló 11/1977. (III. 11.) MÉM rendelet szerint elkészített és az ismertetett rendelet szerinti záradékolt kisajátítási terv is becsatolható;

- a kormányrendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő záradékolási eljárást a hivatkozott MÉM rendelet szerint kell lefolytatni;
- a kormányrendelet hatálybalépését megelőzően a hivatkozott MÉM rendelet alapján és a kormányrendelet szerinti záradékkal ellátott kisajátítási terv a záradék érvényességi idején belül csatolható a kisajátítási kérelemhez.

A kisajátítási terv készítésével összefüggő feladatokat a jelen cikk keretében igyekeztünk összefoglalni. A hangsúlyt elsősorban a kisajátítási eljárásra vonatkozó földmérési előírások bemutatásra helyeztük. Az ismertetett kormányrendelet rendelkezést tartalmaz a csereingatlannal történő kártalanítás esetén az értékkülönböt megfizetése tekintetében adható fizetési kedvezmény szabályaira. Ezen rendelkezések ismertetésére nem térünk ki, tekintettel arra, hogy az ezzel összefüggő előírások elsősorban a kisajátítást szenvedőkre és a közigazgatási hivatalra vonatkoznak.

### Összefoglalás

A kisajátítás intézményének törvényi szabályozása az elmúlt évben történt, amelynek lényeges előírásaira a lap keretében is felhívtuk az érdeklődésre számot tartó szakemberek figyelmét. Időközben megjelent a törvény végrehajtásáról szóló kormányrendelet is, amely részleteiben is előírásokat tartalmaz a kisajátítási terv készítésére, felülvizsgálatára, záradékolására. A szerző ezeket a rendelkezéseket igyekszik összefoglalni és a földmérő szakemberekkel ismertetni. A cikk keretében részletesen kitér a kisajátítási terv készítésére, az ezzel kapcsolatos tevékenységre és a hivatali eljárásra.

*Dr. Fenyő György* főiskolai docens