



Telekalakítási eljárás

Dr. Fenyő György főiskolai docens

A telekalakítási engedélyezési eljárás előírásai 2010. január 1-jei hatállyal megváltoztak. Figyelemmel arra, hogy a kormány építésügyi hatóságként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerinti telekalakítási eljárásokban – a műemléki védetség alatt álló, valamint a honvédelmi és katonai célú ingatlanok kivételével – első fokozaton a körzeti, másodfokon a megyei földhivatal jelölte ki, továbbá hogy az eljárás lefolytatásához több jogszabály ismerete szükséges, indokolt ezen előírások lényegi elemeinek összefoglalása és rövid ismertetése.

1. A módosítás indoka

A korábbi – 2010. január 1. előtti – jogszabályok szerint a földrészlet-határok változtatására, illetve a módosulás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére irányuló eljárások egymásra épülve ugyan, de lényegében egymástól függetlenül folytak le. Az eljárás átláthatóbbá tétele, az egyszerűbb „egyablakos” ügyintézés bevezetése érdekében indokolt volt a két egymástól elkülönülő eljárást összevonni és a telekalakítási eljárást egy hatóság kezébe letéteményezni. A vázolt megoldás eredményeként a telekalakítási engedélyezési eljárás ez év január 1-jétől a földhivatalokhoz került, amely által a közfeladatok hatékonyabb ellátása, jelesen a telekalakítási eljárás lefolytatása, illetve – bizonyos esetekben – az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel együtt történő lebonyolítása várható.

2. A telekalakítás

A telekalakítás törvényi „gyökerei”, háttere az Étv.-ben találhatóak. Az említett törvény egyik „veretes” előírása, hogy telket – egy helyrajzi számon nyilvántartásba vett földterület – csak olyan módon lehet kialakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá hogy annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályi követelményeknek megfeleljen. A telekalakítás lehet:

- telekcsoport újraosztása, amely a szomszédos telkek csoportjának összevonását és

egyidejűleg a helyi építési szabályzatban és településrendezési tervben meghatározott rendeltetés céljára szolgáló új telkeként történő felosztását jelenti;

- telekfelosztás a telek új telkekre történő osztása;
- telekegyesítés az egymással közvetlenül szomszédos telkek egy telkeként történő összevonására szolgál;
- telekhatár-rendezés az egymással közvetlenül szomszédos telkek közös határvonalának megváltoztatását eredményezi.

A telekalakítás előzőekben ismertetett módozatainak megvalósítására közigazgatási eljárás keretében kerül sor. Majd a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követően a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok, feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul. A telekalakítási eljárás során alkalmazható, de talán inkább használatos fogalmak még a következők:

- a nyilványnos telek (a szakma, de a jogalkotó is inkább a nyeles telek elnevezést használja) a telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely csak a ki- és bejárásra, valamint a közművek elhelyezésére alkalmas nyélszerű résszel kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz;
- a tömbtelek az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított több épülettel beépített építési telek;
- az úszótelek, amely a tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek és végül;
- a telek homlokvonala a teleknek a közúttal vagy magánúttal közös határvonala.

Ez utóbbi fogalom-meghatározásokat azonban nem az Étv.-ben, hanem a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendeletben találjuk. A hivatkozott miniszteri rendelet foglalkozik a telekalakítás sajátos szabályaival. Ennek értelmében telket úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel könnyen megközelíthetők legyenek. Meglévő telkek ese-

tében a telekegyesítés, a telekhatár-rende­zés ab­ban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg a telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás azonban telekhatár-rende­zés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbihoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek. Meglévő beépített telket érintő telekalakítás az előzőekben foglaltakon túlmenően csak akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek beépítettsége az építésügyi előírásoknak megfelel. Azonos előírás vonatkozik az olyan telkekre is, amelyekre érvényes építési engedélyt adtak ki. Amennyiben az építésügyi szabályoknak megfelelő telekalakítás a telken fennálló építményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az építményt elbontják, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalak­kal, továbbá belsőépület-gépészeti hálózat és a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és közműcsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké (épületrészekké) alakították át.

A nyúlványos telekre és az úszótelekre további részletszabályokat a hivatkozott miniszteri ren­delet 4. §-a tartalmaz (nyúlványtelek szélessége, hosszúsága stb.).

3. A telekalakítási eljárás

A telekalakítási eljárás kérelemre induló eljárás, amelynek részletes szabályait a módosított 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet II/A fejezete határozza meg. A kérelemre indult hatósági ügy esetén – mint ahogy az a jogintézmény nevéből is következik – az eljárást az ügyfél által előterjesztett kérelem indítja meg. A kérelem formanyomtatvány pdf formátumban letölthető, vagy a Nyomtatványok menüpontban online is kitölthető. A kérelem tartalma szerint a telekalakítási eljárás típusai a következők:

- telekalakítási engedélyezési eljárás, valamint
- egyesített telekalakítási eljárás.

Az egyesített telekalakítási eljárás lefolytatására irányuló kérelem alapján a telekalakítás engedélyezésére és a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követően a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében a telekalakítással bekövetkezett változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás indul meg.

A telekalakítás engedélyezését kérheti az előzőekben hivatkozott kormányrendelet alapján:

- a telekalakítással érintett bármelyik telek bármelyik tulajdonosa,
- a közös tulajdonban álló telek esetén bármelyik tulajdonostárs,
- aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít,
- az elbirtoklás megállapítása iránt polgári eljárást kezdeményező,
- ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, a tulajdonostársaknak a területnagyság szerinti többsége és végül,
- az a személy, aki a telekalakításról a tulajdonossal írásban megállapodott.

Egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelmet, az az előzőekben felsorolt jogosult nyújthat be, aki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására egyébként jogosult. Tehát a bejegyzés, feljegyzés iránti kérelmet fő szabály szerint annak kell kérnie, aki ezáltal jogosulttá válik (pl. vevő, vagyongazdálkodó stb.). Jogszabály rendelkezése, vagy a felek megállapodása ettől eltérhet. A kérelem előterjesztőjének ügyfélnek kell lennie ebben az esetben is. A kérelmet előterjeszheti az is, akinek a bejegyzett jogát érinti az ingatlan-nyilvántartási eljárás tárgya (pl. eladó, tulajdonos). A telekalakítási eljárás iránti kérelem tartalmát egyrészt a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.), másrészt a már hivatkozott 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet határozza meg. *Az egyesített telekalakítási eljárásra irányuló kérelem esetén figyelemmel kell lenni az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXII. tv., valamint a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendeletre is.* A törvényi előírás értelmében a kérelemnek tartalmaznia kell az ügyfélnek és a képviselőjének a nevét, lakcímét vagy székhelyét, az ügyfélnek a hatóság döntésére való kifejezett kérelmét, továbbá meg lehet adni az elektronikus levélcímet, a telefonszámot vagy a telefonos elérhetőséget. A kormányrendelet a kérelemben további adatok feltüntetését írja elő. Így fel kell tüntetni

- természetes személy kérelmező esetén a személyi azonosító adatokat,
- gazdálkodó szervezet kérelmezőnél a szervezet statisztikai számjelét,
- telekalakítással érintett tel(k)ek helyrajzi számát, tel(k)ek fekvése szerinti település megjelölésével,
- a kérelmezett telekalakítási eljárás típusának megjelölését,
- a telekalakítás célját és végül,

- az igazgatásslálgáltatási díj befizetésének igazolását.

A telekalakítás célja lehet a kormányrendelet értelmében

- telekcsopórt újracsztása,
- telekfelosztás,
- telekegyesítés és
- telekhatár-rendezés.

A telekalakítási eljárás megindítása iránti kérelemhez minden esetben mellékelni kell továbbá a *geodéziai tervezési szakterületen építészetii műszaki tervezési jogosultsággal és ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező*, földmérő által elkészített telekalakítási dokumentációt, amely a következőkben felsorolt munkarészeket tartalmazza a telekalakítás céljának függvényében.

1. Az állami alapadatok adatszolgáltatási számlájának száma
2. felhasznált hiteles adatok megjelölése
3. mérési és számítási jegyzőkönyv
4. mérési és számítási vázlat
5. koordináta jegyzék
6. területszámítási jegyzőkönyv
7. digitális változási vázrajz
8. a digitális változási vázrajz legalább öt ki-nyomtatott eredeti példánya, aláírásokkal és bélyegzővel ellátva
9. területkimutatás
10. tervezési és kitűzési (kiosztási) vázlat
11. ha a változás előtti és utáni telkek együttes száma 5 db-nál több
 - a) műszaki leírás
 - b) vizsgálati jegyzőkönyv
12. telekalakítási helyszínrajz, az ingatlan-nyilvántartási térképnek megfelelő méretarányban, amely a következőket tartalmazza:
 - a) a telekalakítással érintett telkek, a telekalakítás utáni állapot szerint,
 - b) a telekalakítással érintett telkeken meglévő (és nem bontásra szánt) építmények kontúrvonalai,
 - c) a telekalakítással érintett telken meglévő építmények közül a telekalakítással érintett telekhatárhoz 4,0 m-en belül eső építmények távolsága,
 - d) a telekalakítással érintett telken tervezett jogerős és végrehajtható építési engedéllyel rendelkező vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett építmények közül a telekalakítással érintett telekhatárhoz 4,0 m-en belül eső építmények távolsága a tervezett telekhatártól,
 - e) a 20%-nál nagyobb átlagos lejtésvizszonyok esetén a másfél méterenkénti szintvonalak,

f) utat érintő telekalakítás esetén az útkategóriának, a közút területváltózásának feltüntetése,

g) a tervezett telekalakítás után létrejövő telekméreteket, beépített telkek esetén megjelölve a telek beépítettsége mértékének a változását is.

13. digitális adatállományok (változási vázrajz, változási állomány, telekalakítási helyszínrajz, egyéb digitális munkarész) nem újra írható adathordozón
14. kísérő bizonylat (a készítő neve, a munkaszáma, a munka megnevezése, település, fekvés, érintett telek (telkek), helyrajzi száma(i), változás típusa)
15. a telekalakítási dokumentáció tartalomjegyzéke.

4. Határidők, közreműködő szakhatóságok

A telekalakítási engedélyezési eljárásban az ügyintézési határidő 30 munkanap. Amennyiben a telekalakítási dokumentáció záradékolása a kérelem benyújtása előtt megtörtént, az ügyintézési határidő 22 munkanap. A telekalakítási engedély a jogerőre emelkedésétől számított 1 évig hatályos. Az egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelem esetén a változásátvezetési eljárás a beadvány széljegyzésével, a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követő munkanapon indul meg. Ez alól kivételt képez az az eset, ha a telekalakítási engedély a másodfokon emelkedik jogerőre. Ebben az esetben a változásátvezetési eljárás a jogerős határozatnak a körzeti földhivatalhoz történő beérkezése napján indul meg. Abban az esetben, ha az egyesített telekalakítási eljárás esetén a változásátvezetési eljárásra irányuló kérelem teljesítésére nincs lehetőség, a telekalakítási engedély jogosultja a szükséges okiratok benyújtásával 1 éven belül külön ingatlan-nyilvántartási eljárás megindításával kérheti a változásnak az ingatlan-nyilvántartásba történő érvényesítését. A telekalakítási eljárásban számos esetben szükség van szakkérdések elbírálására. Ennek megvalósítására – a már többször hivatkozott kormányrendelet – különböző szakhatóságokat jelöl ki. Az ügyfélnek az eljárás megindítása előtt benyújtott kérelmére a kijelölt hatóság előzetes *szakhatósági állásfoglalást* ad ki, amely 6 hónapig felhasználható. Fontos tudni, hogy az előzetes szakhatósági állásfoglalás csak a földhivatal által záradékoló változási vázrajz és terület-kimutatás alapján kérhető. (*Eddigi tapasztalatok azt mutatják, hogy előnyös ezzel indítani a telekalakítási eljárást.*) A földhivatal a telek-

A földhivatal telekalakítási eljárásában közreműködő szakhatóságok

	Bevonás és közreműködés feltétele	Szakkérdés	Első fokú eljárásban	Másodfokú eljárásban
1.	Telekcsoport újraosztása, telek megosztása, telek egyesítése és telekhatár rendezése esetén	A helyi építési szabályzatnak, a szabályozási tervnek, ezek hiányában az általános érvényű kötelező építészeti előírásoknak és az épített környezetet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglalt feltételeknek való megfelelés.	Az egyéb (nem telekalakítási) építészeti hatóságok első fokú eljárásában hatóság	az egyéb (nem telekalakítási) építészeti hatóságok első fokú eljárásában hatóság
2.	Telekosztás és telekhatár-rendezés esetén, ha a telekalakítást követően keletkező telkek közül a szomszédos telkeken a közös határvonal felől az építési helyen kívüli eső épület áll.	Az épület helyijkijelölésére vonatkozó tűzvédelmi előírások betartatása, valamint a szomszédos telkeken álló épületek között tartandó tűzirtóvonal mértékének, ennek hiányában a kialakítás, telekalakítás feltételeinek meghatározása.	első fokú eljárás tűzvédelmi szakhatóság	másodfokon eljáró tűzvédelmi szakhatóság
3.	Polgári védelmi építmény, óvóhely telkének kialakítása esetén.	A jogszabályban előírt polgári védelmi követelmények érvényre juttatása érdekében.	a telekalakítás helye szerint illetékes megyei katasztrófavédelmi igazgatóság, a fővárosban a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság	Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság
4.	Ha a telekalakítás a) bányatelket, b) szénhidrogén-szállító és gázelosztó vezeték, valamint propán-bután töltőtelep biztonsági övezetét, c) megszünt földalatti bányák nyitva maradó területének jogszabályban meghatározott hatásterületét, d) a nyílvántartott ásványi nyersanyag-vagyvon előfordulását vagy szénhidrogén földalatti tárolására szolgáló földtani szerkezetet érint.	Annak elbírálása, hogy a telekalakítás a műszaki biztonság, az ásványvagyongazdálkodás követelményének, valamint a földtani követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.	bányakapitányság	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal
5.1.	Ha a telekalakításra a vasúti pálya szélső vágányának tengelytől számított 50 méteren belüli övezetben kerül sor, és engedélyes a vasúti pályahálózat működtetője hozzájárulásának a megtagadását vagy a hozzájárulásában előírt feltételeket sértelmesnek tartja.	Annak elbírálása kérdésében, hogy a telekalakítás - a vasút állagára, a vasúti forgalom biztonságára, a vasúti pályahálózat működtetője fenntartási, üzemeltetési feladatainak ellátására, fejlesztési tervének végrehajtására gyakorolt hatása alapján - engedélyezhető-e.	Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
5.2.	Ha a telekalakítással új útterület jön létre.	A tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és üttügyi érdekek érvényre juttatása.	Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
5.3.	Ha a telekalakítás meglévő út területében változást eredményez és az érintett közútközvetelő hozzájárulásának megtagadását vagy a hozzájárulásában foglalt feltételeket az engedélykére sértelmesnek tartja.	A tervezett telekalakítási eljárásban a közlekedésbiztonsági és üttügyi érdekek érvényre juttatása érdekében a közútközvetelő hozzájárulás felülbírálása.	Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
5.4.	Alilando, ideiglenes működésű repülőterek, le- és felszállóhelyek környezetét érintő telekalakítás esetében.	A tervezett telekalakítás nem korlátozza-e indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú légitűzkeledést, illetve a repülőtéri létesítmények működését.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
6.	A vízintak medrét és a kikötők, átkelők, vízpártok és vízterületek telkét érintő telekalakítás esetén.	A tervezett telekalakítás nem korlátozza-e indokolatlanul vagy indokolatlan mértékben a polgári célú vízi közlekedést, illetve hajózási létesítmények működését.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Kiemelt Ügyek Igazgatósága	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala
7.	Erdő megosztása.	A fenntartható erdőgazdálkodás vizsgálatát az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 86. §-a alapján.	Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal területi szerve	Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Központja

alakítási dokumentációt 10 munkanapon belül vizsgálja meg és amennyiben a változási vázrajz adattartalma az állami adatok közé beilleszthető, ezt ennek megfelelő záradékkal látja el. A földhivatal a záradékkolt változási vázrajz, a területkimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolatának megküldésével keresi meg a szakhatóságokat állásfoglalásuk beszerzése céljából, amennyiben az előzetes szakhatósági állásfoglalás nem áll rendelkezésre. Az előzőekben említett megkeresés nem történik meg abban az esetben, ha a kérelem tárgyát képező telket (telket) érintő változtatási vagy telekalakítási tilalom van az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezve. Ez esetben a kérelmet – a szakhatóságok megkeresése nélkül – a földhivatal elutasítja. A földhivatali telekalakítási eljárásban közreműködő szakhatóságok jegyzékét a kormányrendelet 4. számú, illetőleg e cikk melléklete tartalmazza.

5. A telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díja

A telekalakítási engedélyezési eljárás során igazgatásszolgáltatási díjat kell fizetni, amelynek részletes szabályait a 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet tartalmazza. A hivatkozott jogszabály értelmében az első fokú eljárás során érintett ingatlanonként 14 000,- Ft összegű igazgatásszolgáltatási díjat kell fizetni. Az engedélyezési eljárásban érintett ingatlanként telekegyesítés, telekhatár-rendezés esetén kiinduló állapot szerinti földrészletek számát, a telekfelosztást, a telekcsoport újraosztása esetén pedig a kialakuló földrészletek számát kell figyelembe venni. Az eljárásban hozott döntés ellen benyújtott fellebbezés díja 30 000,- Ft. A díjfizetési kötelezettség azt terheli, aki az eljárás lefolytatását kéri. A telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követően a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás igazgatási szolgáltatási díját és megfizetésének módját az 1996. évi LXXXV. Döntörvény rendezi.

A díjfizetési kötelezettség kizárólag a kérelem előterjesztésével egyidejűleg a körzeti földhivatal pénztárába történő készpénzbefizetéssel vagy a megyei (fővárosi) földhivatalnak előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénzátutalás vagy átutalási megbízással teljesíthető. (A megyei földhivatalok előirányzat-felhasználási keretszámlájának számlaszámait az említett 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet melléklete

tartalmazza). A díj megfizetésének elmulasztása esetén a kérelmező a hiánypótlási felhívás kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül köteles a díj megfizetését igazolni.

A jogorvoslati eljárásban megfizetett díjat az ügyfélnek vissza kell téríteni, ha a közigazgatási hatóság vagy a bíróság által felülvizsgált döntés az ügyfél hátrányára részben vagy egészben jogszabálysértőnek bizonyult. A visszatérítést a földhivatal 5 munkanapon belül rendeli el, és annak teljesítéséről 22 munkanapon belül intézkedik.

Összefoglalás

A telekalakítási eljárást a kormány 2010. január 1-jétől első fokon a körzeti, másodfokon a megyei földhivatalok hatáskörébe utalta. A feladat ellátásáról négy különböző szintű jogszabály rendelkezik. A szerző az említett jogszabályok előírásait foglalja össze, és ismerteti a telekalakítási engedélyezési eljárás és az egyesített telekalakítási eljárás szabályait, kitérve a telekalakítási dokumentáció tartalmára, a közreműködő szakhatóságokra és az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjra.

A telekalakítással kapcsolatban rövidesen várható – a minisztérium jelzése alapján – néhány pontosítás, amely a gyakorlatban felmerült tapasztalatok alapján szükséges.

IRODALMI HIVATKOZÁS

Tóth Sándor FVM FTF főosztályvezető-helyettes előadás-vázlata

New law on real estate formation

Fenyő, Gy.

Summary

The Hungarian government issued a new law on real estate formation with effect from 1st. January 2010, assigning functions to district and county land offices as first and second instance authorities. Four different level of rules of law describe the procedure.

The author has summarized the specifications of the relevant laws outlining the content of documents, participating authorities and payable fees of the procedure as well.