

## **TÁJÉKOZTATÓ**

*A Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal (a továbbiakban: hivatal) joghatóságába, hatáskörébe és illetékességébe tartozó közigazgatási ügyek intézéséről*

*A hivatal illetékességi területe:* **Fejér megye,  
Komárom-Esztergom megye,  
Veszprém megye**

*Az intézett hatósági ügy megnevezése:* **Kisajátítással kapcsolatos eljárások**

### ***Kisajátítási eljárás***

*Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben (továbbiakban: Tv.) meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.*

*Az ingatlannak egy része is kisajátítható.*

*A kisajátítási eljárás lefolytatására az ingatlan fekvése szerint illetékes hivatal jogosult.*

*A kisajátítási eljárásban ügyfél:*

- *a kisajátítást kérő,*
- *az állam, illetve az önkormányzat tulajdonszerzésével járó harmadik személy által indított eljárásban az állami tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet, illetve a kisajátítással tulajdont szerző önkormányzat,*
- *a kártalanításra jogosult tulajdonos, vagyonkezelő,*
- *mindaz az ingatlan-nyilvántartásból kitűnő egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti, ideértve az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett, de széljegyzetként már feltüntetett jogszerzőt is, továbbá*

- *mindazon ingatlan-nyilvántartáson kívüli egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti.*

*Az olyan tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult részére, akinek a lakóhelye (székhelye) ismeretlen vagy személye nem állapítható meg egyértelműen a hivatal megkeresésére a gyámhatóság ügygondnokot rendel ki.*

*Az ügyfeleket az eljárás megindításáról - a kérelem beérkezésétől számított öt munkanapon belül - postai úton értesíti a hivatal.*

### *A kisajátítási eljárás megindítása és lefolytatása*

*A kisajátítási eljárás kizárólag kérelemre folytatható le. A kérelmet **írásban** vagy **szóban** lehet előterjeszteni. Írásban történik a kérelem benyújtása, ha azt postai úton, telefaxon, személyesen átadott irat útján, kézbesítési meghatalmazott útján, a hatóság kézbesítője útján, kézbesítési ügygondnok útján, hirdetményi úton vagy a Ket. 28/B. § (1) bekezdésében meghatározott módon elektronikus úton nyújtja be az ügyfél. A kérelem benyújtása akkor történik elektronikus úton, ha az ügyfél az iratot ügyfélkapun keresztül küldi meg a hatóságnak. A szóban előterjesztett kérelemről jegyzőkönyvet kell készíteni, ha az ügyfél ezt kéri vagy az eljárás érdekében egyébként szükséges. Jegyzőkönyv hiányában hivatalos feljegyzést kell készíteni. (Ket. 34. § (1), 39. § (1) és (6) bekezdései)*

*A **kérelemnek tartalmaznia kell** az ügyfél, illetve képviselője nevét, lakcímét vagy székhelyét, az ügyfélnek a hatóság döntésére való kifejezett kérelmét, továbbá meg lehet adni az elektronikus levélcímet, a telefax számot vagy telefonos elérhetőséget. (Ket. 35. § (1) bekezdése)*

*Ha az ügyfél nem személyesen jár el, a hivatal az eljáró személy (szervezet) **képviseleti jogosultságát** megvizsgálja. (Ket. 40. § (2), (3) bekezdései)*

*A hatóság visszautasítja a meghatalmazott eljárását, ha az nem alkalmas az ügyben a képviselet ellátására, vagy ha képviseleti jogosultságát az erre irányuló hiánypótlási felhívás ellenére sem igazolja. E végzés ellen*

*nincs helye önálló jogorvoslatnak, az csak az érdemi határozat elleni fellebbezésben támadható meg. (Ket. 40. § (4), 98. § (2) bekezdései)*

*A hivatal az eljárást megszünteti, ha az ügyfél a kérelmére indult eljárásban a képviselő visszautasítása esetén a hatóság felhívása ellenére nem gondoskodik a képviselet-ellátásra alkalmas személy meghatalmazásáról vagy nem jár el személyesen, kivéve, ha az eljárás hivatalból is megindítható, és a hatóság az eljárást hivatalból folytatja, vagy ha az eljárásban több kérelmező vesz részt, és ők személyesen járnak el vagy képviselőjüket a hatóság nem utasította vissza. E végzés ellen önálló fellebbezésnek van helye. (Ket. 31. § (1) bekezdés f) pontja, 98. § (3) bekezdés c) pontja)*

**Az eljárás nyelve a magyar.** *Az a kisebbségi szervezet nevében eljáró személy, valamint az a természetes személy, aki a nemzeti és etnikai kisebbségek jogairól szóló törvény hatálya alá tartozik, a közigazgatási hatóságnál az adott kisebbség nyelvét használhatja. A kisebbség nyelvén benyújtott fellebbezési kérelmet magyar nyelvű és az ügyfél kérésére a kérelemben használt nyelvre lefordított határozattal, végzéssel kell elbírálni. A nyelvhasználattal kapcsolatos költségeket ebben az esetben az eljáró hatóság viseli. (Ket. 9. § (1), (3), 11. § (2) bekezdései)*

*A magyar nyelvet nem ismerő ügyfél – kivéve a nemzeti és etnikai kisebbségek jogairól szóló törvény hatálya alá tartozó természetes személyt – a fordítási és tolmácsolási költség viselése mellett kérheti, hogy a hivatal bírálja el az anyanyelvén vagy valamely közvetítő nyelven benyújtott fellebbezését. (Ket. 10. § (2) bekezdése)*

*Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy, ha a Tv. 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.*

*A Tv. 2. § n), o) pontjai, illetve 5. §-a alapján a tulajdonos is lehet kérelmező. A Tv. 2. § n) pontjában szabályozott eset az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30. § (4) bekezdésben foglaltaknak felel meg.*

*Az ingatlan megvásárlása és kisajátítása kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha az ingatlan tulajdonjogát a tulajdoni korlátozás előtt szerezte meg, és:*

- *az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv, valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása tőle nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogait jelentősen akadályozza vagy megszünteti.*

*A tulajdonos akkor kérheti a közérdekű cél jogosultjának, ennek hiányában az önkormányzatnak a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését, ha az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás annak kezdeményezésétől számított három éven belül nem jött létre. Az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de az adásvételre vonatkozó megállapodás a kezdeményezése ellenére nem jött létre, **(építésügyi korlátozások felszámolása)***

- *az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése kisajátítási célokhoz kapcsolódó közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti.*

*A közérdekű cél jogosultjának a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését a tulajdonos a létesítmény használatbavételi engedélye végrehajthatóvá válásától számított két évig kérheti. Az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de az adásvételre vonatkozó megállapodás a kezdeményezése ellenére nem jött létre. **(közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése)***

*A tulajdonosnak a kisajátítási kérelemhez mellékelni kell:*

*1) a Tv. 2. § n) pontja alapján indított eljárásban:*

- *az ingatlanán fennálló korlátozást bizonyító iratot, valamint*

- *azt az iratot, amely igazolja, hogy a vételre felajánlás legalább a kisajátítási eljárás megindítását 3 évvel megelőzően megtörtént.*

*2) a Tv. 2. § o) pontja alapján indított eljárásban:*

- *az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog fennállását bizonyító iratot, valamint*
- *azt az iratot, amely igazolja, hogy a vételre felajánlás a létesítmény használatbavételi engedélye végrehajthatóvá válásától számított 2 éven belül megtörtént.*

*A tulajdonos kérelmére indult eljárásban, amennyiben az eljárás lefolytatásának feltételei fennállnak, a hivatalnak kell érdemi döntést megelőző határozattal a kisajátítási kérelem benyújtására köteleznie azt, akinek az érdekében a kisajátítás szükséges. A határozat ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, azt a kisajátítási határozat elleni bírósági felülvizsgálat során lehet megtámadni.*

*Azokban az esetekben, amikor nem a tulajdonos a kérelmező, a kisajátítási kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.*

*A kisajátítást kérőnek meg kell jelölnie azt a határidőt, amelyen belül az ingatlant a kisajátítás céljára felhasználja, továbbá azt az időtartamot, ameddig a kisajátítási cél szerinti használatot biztosítja.*

*A kisajátítást kérőnek a kérelemhez mellékelnie kell azokat a dokumentumokat, amellyel – vételi ajánlat, tértivevény – bizonyítja, hogy az ingatlan tulajdonjogát adásvétel útján nem tudta megszerezni, továbbá:*

- *a kisajátítási tervet öt példányban;*
- *a kisajátítást kérő bejelentését az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek nevééről, lakáscíméről (telephelyéről), ha ezek az adatok a kisajátítási terv elkészítését követően megváltoztak,*
- *a kisajátítást kérő nyilatkozatát – kivéve az Étv. 30. §-ának (4) bekezdése szerinti és a 2003. évi CXXVIII. törvény 7. §-ának (2)*

*bekezdése szerinti kisajátítást – arról, hogy a kártalanításhoz szükséges fedezet, illetve lakás (helyiség) rendelkezésre áll;*

- *a kisajátítás céljának megfelelően az illetékes hatóságnak az engedélyét, hozzájárulását, egyetértését, szakvéleményét tartalmazó iratokat, illetve az ingatlanügyi hatóság határozatát, (termőföld, erdőterület, védett természeti terület, védetté nyilvánított régészeti lelőhely, illetve műemlék kisajátítása esetén; véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés céljára történő kisajátítás esetén; külföldi állam vagy nemzetközi szervezet tulajdonában álló ingatlan kisajátítása esetén; bányászati célból történő kisajátítás esetén; honvédelmi célra igénybe vett ingatlanok kisajátítása esetén)*
- *kisajátítást kérő harmadik személy esetében a tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt, nem engedélyköteles tevékenység esetén létesítő okiratát*

*A kisajátítást kérő köteles a Tv. 2-5. § szerinti szempontok mérlegeléséhez szükséges adatokról a hivatalt tájékoztatni, és az azokat igazoló dokumentumokat a hatóság rendelkezésére bocsátani.*

*Amennyiben 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 hatóság az adatokat hivatalból szerzi be. Ha a kisajátítást kérő harmadik személy a kérelemhez a létesítő okiratát nem csatolja, a hivatal – az ügy elbírálásához szükséges adatok szolgáltatása iránt – megkeresi a kisajátítást kérő harmadik személyről nyilvántartást vezető szervet.*

*A Tv. 2-5. §-ai részletezik a kisajátítási célokat és feltételeket.*

*A kisajátítási eljárás illetékmentes.*

*A kérelem elbírálása, ügyintézési határidő*

*A kérelem beérkezését követően a hivatal a kérelmet és mellékleteit megvizsgálja, és annak elutasításáról, vagy pedig kisajátítási tárgyalás kitűzéséről rendelkezik.*

*Amennyiben a kérelmező a kérelmet hiányosan nyújtotta be, a hivatal - megfelelő határidő megjelölése és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – öt munkanapon belül hiánypótlási felhívást ad ki. A hivatal az eljárást végzéssel megszüntetheti, ha a kérelmező a hiánypótlási felhívásnak nem tett eleget, és az erre megállapított határidő meghosszabbítását sem kérte.*

*A tárgyalás kitűzésével egyidejűleg a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából igazságügyi szakértőt rendel ki a hivatal, végzéssel, valamint tájékoztatja az ügyfeleket arról, hogy az ingatlant milyen közérdekű célra kérték kisajátítani, a kisajátítási terv hol és mikor tekinthető meg.*

*A tárgyalás kitűzésével egyidejűleg a hivatal az illetékes földhivatalt is megkeresi a kisajátítási eljárás megindításának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.*

*A kérelmezőn kívüli ügyfelek nem kötelesek részt venni a tárgyaláson. A szakértő és a kérelmező azonban köteles megjelenni, őket a tárgyalásra a hivatal megidézi. A tárgyaláson ismertetni kell a kártalanításra vonatkozó szakvéleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakvéleményre tett észrevételeket. A hivatal és az ügyfelek is kérhetik a szakértői vélemény kiegészítését.*

*Nagyszámú ügyfél esetén a hivatal hatósági közvetítőt vehet igénybe.*

*Az eljárás felfüggesztésére indokolt esetben egy alkalommal az ügyfél kérelmet nyújthat be. (Ket. 32. § (3) bekezdése)*

*A hivatal az eljárást végzéssel megszünteti, ha a kérelmező az érdemi határozat jogerőre emelkedése előtt visszavonta a kérelmét. (Ket. 31. § (1) bekezdés c) pontja)*

*A hivatal a kisajátítás kérdésében határozattal dönt. A határozatot a kérelem megérkezésétől számított 22 munkanapon belül kell meghozni és **gondoskodni a határozat közléséről. Kiskorú ügyfél érdekeinek veszélyeztetettsége esetében a határozatot soron kívül kell meghozni.** (Ket. 33. § (1) és (2) bekezdései)*

*Az ügyintézési határidőt indokolt esetben egy alkalommal 22 – kiskorú ügyében legfeljebb 10 – munkanappal lehet meghosszabbítani. (Ket. 33. § (7) bekezdése)*

***Az ügyintézési határidőbe nem számít be:***

- *a hatásköri vagy illetékességi vita egyeztetésének, valamint az eljáró hatóság kijelölésének időtartama,*
- *a jogsegélyeljárás időtartama, továbbá a Ket. 36. § (2) bekezdése alapján adatnak a nyilvántartásból történő beszerzéséhez szükséges idő,*
- *a hiánypótlásra, illetve a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívástól az annak teljesítéséig terjedő idő,*
- *a szakhatóság eljárásának időtartama,*
- *az eljárás felfüggesztésének időtartama,*
- *a bizonyítékok ismertetésének időtartama,*
- *a hatóság működését legalább egy teljes napra ellehetetlenítő üzemzavar vagy más elháríthatatlan esemény időtartama,*
- *a kérelem, a döntés és egyéb irat fordításához szükséges idő,*
- *az ügygondnok kirendelésére irányuló eljárás időtartama,*
- *a szakértői vélemény elkészítésének időtartama,*
- *a hatósági megkeresés vagy a döntés postára adásának napjától annak kézbesítéséig terjedő időtartam, valamint a hirdetményi, továbbá a kézbesítési meghatalmazott és a kézbesítési ügygondnok útján történő közlés időtartama. (Ket. 33. § (3) bekezdés)*

*Ha a hatóság a rá irányadó ügyintézési határidőt az ügyfélnek és az eljárás egyéb résztvevőjének fel nem róható okból túllépi, köteles az általános tételű eljárási illetéknek megfelelő összeget, ha pedig az ügyintézés időtartama meghaladja az irányadó ügyintézési határidő kétszeresét, akkor az általános tételű eljárási illeték kétszeresét megfizetni a központi költségvetésnek.*

### A kártalanítás

*A kártalanítás – a Tv. 13-14. §-ban foglalt kivételekkel - pénzben történik. A Tv. 13. §-a alapján csereingatlannal történhet a kártalanítás, ha abban a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyezik.*

*A Tv. 14. §-a értelmében a kisajátított épületben lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség használója részére a kisajátítást kérő köteles megfelelő cserelakást, illetőleg cserehelyiséget biztosítani.*

*A kártalanítás megfizetésére a kisajátítással tulajdont szerző kisajátítást kérő állam, illetve helyi önkormányzat, a Tv. 36. § (2) és (3) bekezdése szerinti esetben a kisajátítást kérő harmadik személy köteles.*

*A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni, a kifizetés a kártalanításra jogosult számláját vezető pénzügyintézet útján történik.*

*A kisajátítást kérő a kifizetési kötelezettségét akkor teljesíti, amikor a számláját vezető pénzügyintézet a számlát a kártalanítás összegével megterheli.*

*A kártalanítási összeg a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével esedékes, ettől az időponttól kezdődően jár a polgári törvénykönyv szerinti késedelmi kamat is. Ha a kisajátítani kért ingatlan birtokba adása a határozat jogerőre emelkedése előtt megtörtént, a késedelmi kamat is a birtokbaadás napjától jár.*

*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. A kártalanítás összegét úgy kell tekintetni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.*

### Jogorvoslat

*A kisajátítási határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, a fél azonban a kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei bíróságtól. A bíróság a kisajátítási határozatot nem változtathatja meg.*

*Jogerős határozattal lezárt kisajátítási ügyben újrafelvételi kérelem nem nyújtható be.*

*A kisajátítási határozat felügyeleti jogkörben nem változtatható meg és nem semmisíthető meg.*

### Az ingatlan birtokbaadása

*A kisajátított ingatlant a jogerős kisajátítási határozatban megjelölt időpontban kell birtokba adni, feltéve, hogy a kártalanítási összeget megfizették vagy a csereingatlant birtokba adták.*

*A birtokbaadás a hivatal feladata.*

*A birtokbaadásról a hivatal jegyzőkönyvet vesz fel. A jegyzőkönyv tartalmazza a birtokbaadás tényét, továbbá az ingatlanon és tartozékaiban a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítését követően bekövetkezett változásokat.*

*A kisajátítást kérő távollétében az ingatlant nem lehet birtokba adni. Más ügyfelek távolmaradása a birtokbaadást nem akadályozza.*

### Visszavásárlási jog

*A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.*

*A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia, és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell. Amennyiben a kisajátítás célja a határozatban meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.*

Alkalmazandó jogszabályok:

- *a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény*
- *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény*
- *a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.)*