

Telekalakítási eljárás a földhivataloknál

Összeállította: Hajdú György GGT elnökségi tag

A Magyar Közlöny 154. számában jelenet meg a 246/2009. (XI. 3.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet, valamint az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet módosításáról. A rendelet 2010. január elsején lép hatályba. A rendelet a telekalakítási eljárásoknál a földhivatalt jelöli ki eljáró hatósággént. A 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R) 6. 17/A. 17/B. 17/C §-a, 3. és 4. melléklete foglalkozik a telekalakítási eljárással.

A telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet - bár már csak egy oldal terjedelmű - továbbra is hatályos. Nem tartalmaz rendelkezéseket a telekalakítással kapcsolatban sem a az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007 (XII. 13.) ÖTM rendelet (csak a címe megtévesztő), sem az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009 (IX. 15.) Korm. rendelet.

Milyen esetekben nem a földhivatalhoz kell beadni a kérelmet?

A műemléki védettség alatt álló, valamint a honvédelmi és katonai célú ingatlanoknál¹ a Honvédelmi Minisztérium Központi Ellenőrzési és Hatósági Hivatal², illetve a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az illetékes.

A kisajátítással kapcsolatos telekalakítások eddigi szabályait a módosítás nem érinti, az ott szereplő építésügyi hatóság³ továbbra is az önkormányzati építésügyi hatóság⁴.

Ki készíthet telekalakítási dokumentációt?

A rendelet egyértelmű, a geodéziai tervezési szakterületen építészeti-műszaki tervezési jogosultsággal és ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő. GD-T⁵ és GD-Tkorl jogosultság kell a minőségtanúsítónak, – ideje lenne ehelyett a felelős tervező fogalmat használni – a munka készítőjének elegendő a földmérési jogosultság⁶. A geodéziai tervezői jogosultságokról a hiteles nyilvántartás a Magyar Mérnöki Kamara honlapján⁷ található. Ebben nem szerepelnek a tagságukat felfüggesztők, a jogosultságukat szüneteltetők, azok – április 1-től a befizetésig – akik a tagdíjat március 31.-ig nem fizetik be. Gazdasági társaságok esetében a cég alkalmazottja vagy tagja⁸ lehet a tervező, egyéni vállalkozóknál vagy a vállalkozó, vagy általa határozatlan időre foglalkoztatott személy⁹. Az ingatlanrendezői

¹ R 6. §

² 40/2002 Korm. r 3. §

³ 178/2008. Korm. rendelet 7. § (1)

⁴ A rendeletben az „egyéb (nem telekalakítási) építésügyi hatósági ügyekben első fokon eljáró építésügyi hatóság” elnevezés szerepel, az egyszerűség kedvéért ezt „önkormányzati építésügyi hatóságnak” nevezem a továbbiakban.

⁵ 104/2006 Korm. r 1. melléklet I. 5.1 b)

⁶ 21/1997 FM r. 8. §

⁷ www.mmk.hu Névjegyzék menüpont

⁸ 2006. évi IV. tv 6. § (3)

⁹ 2009. évi CXV. tv 16. § (2) (3)

minősítéssel rendelkező személyekről a FÖMI vezet nyilvántartást¹⁰, de jelenleg ez nem nyilvános. Nem készíthetnek telekalakítási dokumentációt a körzeti és a megyei földhivatal dolgozói az illetékességi területükön¹¹. A tervezőnek a munkarészen fel kell tüntetnie ingatlanrendezői engedély számát, szakképesítését, értesítési címét (lakcím, székhely, telephely), valamint a tervezői névjegyzékben szereplő nyilvántartási számát¹².

A földhivatalnál ki bírálja el a telekalakítási kérelmet?

Még nem jelent meg a szükséges jogszabály, csak annyi biztos hogy a foglalkoztatási feltételeit külön jogszabály állapítja meg¹³.

Mennyibe kerül az eljárás?

Még nem jelent meg a szükséges jogszabály, csak felhatalmazást adtak a jogszabály megalkotásához¹⁴. Nem illeték lesz, hanem szolgáltatási díj, a földhivatalnál befizetve.

Milyen típusú eljárások vannak, mi ezekben a közös?

A rendelet két típust különböztet meg, telekalakítási engedélyezési eljárás és egyesített telekalakítási eljárás¹⁵. Földmérői szempontból ez azonban 3 fajta eljárás, mivel a telekalakítási engedélyezési eljárás indulhat már záradékolt vázrajz alapján is.

Minden esetben a 3. melléklet szerinti munkarészeket kell elkészíteni. Ezekből kiemelném a telekalakítási helyszínrajzot, bár ezt már 2009. október 1.-je óta kell készíteni. A telekalakítási helyszínrajz adatait nem tartalmazza közvetlenül a vázrajz [csak az a) b) és részben a g) pontban levőket], és ez nem a földhivatalnak, hanem az önkormányzati építésügyi hatóságnak készül. A beépítettség százalékának számításakor nem minden esetben a földhivatali nyilvántartásban szereplő épületekből kell kiindulni, figyelembe kell venni a nem engedélyköteles bontásokat és építéseket is, további a jogszabályban előírt egyéb építményeket¹⁶. A helyszínrajz elkészítéséhez szükséges jogerős építési engedéllyel rendelkező épületek helyszínrajzát a tulajdonos is a földmérő rendelkezésére bocsájthatja, vagy az önkormányzati építésügyi hatóságok is adhatnak adatot, bár ezeknek a hozzáállása már most is láthatóan nagyon különböző lesz. A 3. melléklet 2. pontjának értelmezése - felhasznált hiteles adatok megjelölése – még nem megoldott.

A földhivatalnak minden esetben legalább az önkormányzati építésügyi hatóságot szakhatóságként be kell vonnia az eljárásba¹⁷. A szakhatóságok a telekalakítási dokumentáció hiteles másolatát kapják meg¹⁸, tehát nem a földmérőnek kell előzetesen megállapítani a szakhatóságok számát és annyival több példányt készítenie.

Ha az érintett ingatlanokon telekalakítási tilalom van feljegyezve, akkor a kérelmet, és a vázrajz záradékolását el kell utasítani¹⁹.

A telekalakítási kérelmet formanyomtatványon kell beadni²⁰, amely még nem készült el.

¹⁰ 21/1997 FM r. 11. § (2)

¹¹ 104/2006 Korm. r 9. § (7)

¹² 104/2006 Korm. r 9. § (9)

¹³ 343/2006 Korm. r 4. § (3)

¹⁴ 1997. évi LXXVIII. tv 62. § (5)

¹⁵ R 17/A. § (1)

¹⁶ 253/1997 Korm. r 1. melléklet 93. 94. pont

¹⁷ R 17/C. § (1)

¹⁸ R 17/C. § (2)

¹⁹ R 17/C. § (3)

²⁰ R 17/A § (7)

Az ügyintézési határidő alapesetben 22 munkanap²¹. Az ügyintézési határidőbe nem számít bele a hiánypótlás és a szakhatósági eljárás időtartama (10 munkanap). Mind az eljárás, mind a szakhatósági eljárás időtartama egyszer meghosszabbítható 22, illetve 10 munkanappal. Ezenkívül az ingatlan-nyilvántartási törvény lehetőséget ad 30-nál több telek, illetve jogosult esetén 3 hónapos²² ügyintézési határidőre.

A telekalakítási engedély egy évig²³, az előzetes szakhatósági állásfoglalás 6 hónapig²⁴ érvényes.

Mivel az ingatlan-nyilvántartási átvezetés csak jogerős telekalakítási határozat²⁵ alapján történhet meg, így ennek bekövetkezését – 15 napos fellebbezési határidő leteltét – ki kell várni, vagy minden érdekeltnek le kell mondania a fellebbezési jogáról.

Telekalakítási engedélyezési eljárás előzetesen záradékolt vázrajzzal

Ez gyakorlatilag megfelel a jelenlegi módszernek, azaz előbb a vázrajz záradékolása történik meg külön eljárásként, azután kérelmezik a telekalakítást – ennek keretében a földhivatal megkeresi a szakhatóságokat -, majd az ingatlan-nyilvántartási átvezetés következik külön eljárásként. Az ügyintézési határidő így háromszor 22 munkanap, szakhatósági eljárás 10 munkanap, és a hiánypótlások ideje. A telekalakítási engedélyezési eljárásnál a jogszabály nem egyértelmű, mivel a 3. mellékletben szereplő munkarészeket már a megelőző záradékolási eljárásban megkapta a földhivatal, és az a térképtárban megtalálható, a kérelmen kívül csak a záradékolt vázrajz és terület-kimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz szükséges.

Ha egy régebben záradékolt vázrajzot újrazáradékolva nyújtanak be telekalakítási kérelemhez, akkor el kell készíteni hozzá utólag a telekalakítási helyszínrajzot.

Itt még lehetőség van előzetes szakhatósági állásfoglalás kérésére is. A kérelmet az önkormányzati építésügyi hatósághoz kell benyújtani. Ehhez a földhivatal által záradékolt vázrajz és terület-kimutatás szükséges, de valószínűleg kérni fogják az önkormányzati építésügyi hatóságok a telekalakítási helyszínrajzot is. Az előzetes szakhatósági állásfoglalási eljárás határideje 10 munkanap, a díja tekintetében még nem alakult ki egységes értelmezés (10 000 vagy 2 200 forint). A teljes eljárás sorrendje záradékolás, előzetes szakhatósági állásfoglalás kérés, telekalakítási eljárás, ingatlan-nyilvántartási átvezetés, mind külön eljárásban.

Telekalakítási engedélyezési eljárás vázrajz záradékolással

Ebben az esetben a vázrajz záradékolása és a telekalakítás engedélyezés egy eljárásban valósul meg. Egyszerre kell beadni a záradékoláshoz és a telekalakítási engedélyhez szükséges valamennyi iratot. A telekalakítási engedély, és a záradékolt vázrajz birtokában – figyelemmel az 1 éves hatályra – a későbbiekben önálló eljárásként kérhető az ingatlan-nyilvántartási átvezetés. Mivel a telekalakítási kérelmet benyújthatja a tulajdonos által írásban meghatalmazott²⁶ is, célszerű ilyen esetben a földmérőnek eljárnia. A záradékoláshoz kapcsolódó hiánypótlást így a földmérő kapja meg.

²¹ 2004. évi CXL. tv 33. §

²² 1997. évi CXLI tv 45. § (2)

²³ R 17/B § (2)

²⁴ R 17/C § (1)

²⁵ 1997. évi CXLI tv 8. §

²⁶ R 17/A. § (3)

Az ügyintézési határidő a telekalakítási engedélyezésben a záradékolással együtt 30 munkanap²⁷, szakhatósági eljárás 10 munkanap, és a hiánypótlások ideje. A 30 munkanapos határidőn belül a vázrajz vizsgálata 10 munkanapot²⁸ vehet igénybe, ezután a földhivatal beszerzi a szakhatósági állásfoglalást. Az eljárás lezárása után új eljárás indulhat az ingatlan-nyilvántartási átvezetés érdekében 22 munkanapos határidővel.

Egyesített telekalakítási eljárás

A telekalakítási engedélyezési eljárás vázrajz záradékolással eljárás kibővítése egy újabb eljárással, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéssel. Egyszerre kell beadni mindhárom eljáráshoz szükséges iratokat. Ezért már a beadás előtt a záradékolásra leadott vázrajzot alá kell íratni valamennyi érdekelttel²⁹. Az ingatlan-nyilvántartási kérelmet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy a bejegyzés folytán jogosulttá váló személy nyújthatja be.

Az ügyintézési határidő a telekalakítási engedélyezésben a záradékolással együtt 30 munkanap³⁰, szakhatósági eljárás 10 munkanap, és a hiánypótlások ideje. A telekalakítási határozat jogerőre emelkedését követő napon történik meg az ingatlan-nyilvántartási eljárás – határidő 22 munkanap – megindítása, és a széljegyzés³¹.

²⁷ R 17/B. § (1)

²⁸ R 17/C. § (2)

²⁹ 1997. évi CXLI. tv 28. § (1)

³⁰ R 17/B. § (1)

³¹ R 17/B. § (3) (4)

Az anyag összeállításánál figyelembe vett jogszabályok:

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól

2006. évi IV. törvény a gazdasági társaságokról

2009. évi CXV. törvény az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

40/2002. (III. 21.) Korm. rendelet a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól

104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól

343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről

178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről

21/1997. (III. 12.) FM-HM együttes rendelet a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról

Valamennyi jogszabálynál a 2010. január 1.-én érvényes szöveget vettem figyelembe.