

Telekalakítási eljárás

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen. A telekalakítás a változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.

A telekalakítás célja lehet:

- a) telekcsoport újraosztása,
- b) telekfelosztás,
- c) telekegyesítés,
- d) telekhatárrendezés.

Az eljárás megindítása, lefolytatása:

A telekalakítási eljárás kérelemre induló eljárás. A kérelem tartalma szerint a telekalakítási eljárás típusai a következők:

- a) telekalakítási engedélyezési eljárás,
- b) egyesített telekalakítási eljárás.

Az egyesített telekalakítási eljárás lefolytatására vonatkozó kérelem alapján a telekalakítás engedélyezésére, és a telekalakítási engedély véglegessé válását követően a földrészlet adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás indul meg.

A telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet benyújthatja a telekalakítással érintett bármelyik földrészlet bármelyik tulajdonosa, a közös tulajdonban álló földrészlet esetén bármelyik tulajdonostárs, illetve az aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít, vagy az elbirtoklás megállapítása iránt polgári peres eljárást kezdeményező.

Egyesített telekalakítási eljárás iránti kérelmet az nyújthat be, aki az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvényben foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítására egyébként jogosult.

A telekalakítási eljárást kizárólag írásban lehet előterjeszteni ügyfélfogadási időben személyesen, postai úton, illetve egyes esetekben elektronikusan.

A kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságnál kell benyújtani.

A telekalakítási eljárás megindítására irányuló kérelem formanyomtatvány, továbbá az egyes ingatlanügyi hatóságok ügyfélfogadási ideje, elérhetősége, valamint az illetékességi területi térkép hozzáférhető a www.foldhivatal.hu honlapon.

A telekalakítási dokumentáció tartalma:

- a) záradékolt változási vázrajz,
- b) telekalakítási helyszínrajz,
- c) hozzájáruló nyilatkozatok.

Eljárási díj:

A telekalakítás engedélyezésére irányuló eljárás igazgatási szolgáltatási díja:

- a) 2–5 érintett ingatlan esetén ingatlanonként: 12 000 Ft,
- b) 6–15 érintett ingatlan esetén: 60 000 Ft, valamint a hatodik ingatlantól ingatlanonként további 10 000 Ft,
- c) 16–25 érintett ingatlan esetén: 160 000 Ft, valamint a tizenhatodik ingatlantól ingatlanonként további 1000 Ft,
- d) 26, illetve több érintett ingatlan esetén: 170 000 Ft, valamint a huszonhatodik ingatlantól ingatlanonként további 500 Ft.

Az engedélyezési eljárásban érintett ingatlanként:

- a) telekegyesítés, telekhatár-rendezés esetén a kiinduló állapot szerinti földrészletek számát,
 - b) telekfelosztás, telekcsoport újraosztása esetén a kialakuló földrészletek számát
- kell figyelembe venni.

Főszabály szerint, a díjfizetési kötelezettség az ingatlanügyi hatóságnál a kérelem, megkeresés előterjesztésével egyidejűleg a pénztárába történő készpénzbefizetéssel vagy bankkártyával, vagy az ingatlanügyi hatóság előirányzat-felhasználási keretszámlája javára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással teljesíthető.

Előirányzat-felhasználási keretszámla száma: 10029008-00302649-00000000.

Ügyintézési határidő:

Az ügyintézési határidő – főszabály szerint - sommás eljárásban nyolc nap, teljes eljárásban hatvan nap, melynél hosszabb határidőt törvény, rövidebb határidőt jogszabály állapíthat meg.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik.

Az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

Jogorvoslat:

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály döntést kiadó földhivatali osztályánál kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton – elektronikus űrlap hiányában – a <https://epapir.gov.hu> honlapon elérhető e-Papír szolgáltatás (Témacsoport: Jogorvoslat, Ügytípus: Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal) igénybevetelével köteles benyújtani. A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszék bírálja el.

A végleges döntést a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja, illetve megsemmisíti, vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

Alkalmazandó jogszabályok:

- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- 2012. évi XLVI. törvény a földmérési és térképészeti tevékenységről
- 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól
- 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól
- 63/1999.(VII.21.) FVM-HM-PM együttes rendelet a földmérési és térképészeti állami alapadatok kezeléséről, szolgáltatásáról és egyes igazgatási szolgáltatási díjakról
- 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról