

## Tájékoztató a korlátozási kártalanítási eljárásról

### Korlátozási kártalanítási eljárás

Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg.

A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó. (Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30. § (1)-(3) bekezdései)

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak 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 kell megállapítania. (Étv. 13. § (1) bekezdése)

#### A korlátozási kártalanítási eljárás megindítása és lefolytatása:

A kártalanítási eljárást a fővárosi és megyei kormányhivatal folytatja le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel. A kisajátítási kártalanítás szabályait a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény tartalmazza.

A korlátozási kártalanítási eljárás kizárólag kérelemre folytatható le. A kérelmet ingatlanonként kell benyújtani. Az eljárás illetékmentes.

A kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül tájékoztatja a kérelmezőt arról, hogy teljes eljárást folytat, az ügyintézés határidejéről, és a határidő túllépésének jogkövetkezményeiről. Abban az esetben, ha a kormányhivatal a kérelem elbírálása tekintetében az ügyintézési határidőt túllépi, úgy elrendeli a kisajátítást kérő által előlegezett eljárási költség visszatérítését, továbbá 10.000,- Ft, azaz tízezer forint megfizetését – a kormányhivatal költségvetése terhére – a kérelmező részére, aki mentesül az eljárási költségek megfizetése alól is.

A kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül tájékoztatja az ismert ellenérdekű ügyfelet az eljárás megindításáról; illetve az ügyfelet megillető jogokról (nyilatkozattétel, iratbetekintés).

#### A kérelem elbírálása, ügyintézési határidő:

A kérelem beérkezését követően a kormányhivatal a kérelmet, annak mellékleteit (igazolás arról, hogy a felek között egy éven belül megállapodás nem jött létre) megvizsgálja, és annak elutasításáról, vagy pedig a szakértő kirendeléséről, valamint a tárgyalás kitűzéséről rendelkezik.

A hatóság – ha a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik – a korlátozási kártalanítás vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából végzésben igazságügyi szakértőt rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét.

A szakértői véleménynek az ügyfelek részére történő megküldéséről a hatóság hivatalból gondoskodik.

A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg. Ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok szakértő általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a hatóság továbbítja a szakértő részére.

Mellőzhető a tárgyalás kitűzése, ha a rendelkezésre álló adatok alapján a hatóság arra a következtetésre jut, hogy a korlátozási kártalanítás jogalapja nem áll fenn.

Az ügyfelek nem kötelesek részt venni a tárgyaláson. A szakértő azonban köteles megjelenni, őt a tárgyalásra a kormányhivatal megidézi. A tárgyaláson ismertetni kell a kártalanításra vonatkozó szakvéleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a szakvéleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket. A kormányhivatal és az ügyfelek is kérhetik a szakértői vélemény kiegészítését.

A kormányhivatal az eljárást végzéssel megszünteti, ha a kérelmező az érdemi határozat véglegessé válása előtt visszavonja a kérelmét. (Ákr. 47. § (1) bekezdés e) pontja és a 35. § (3) bekezdés)

A kormányhivatal a korlátozási kártalanítás kérdésében határozattal dönt. A határozatot a kérelem megérkezését követő naptól számított 75 napon belül kell meghozni és gondoskodni a határozat közléséről. Az ügyintézési határidőt nem lehet **meghosszabbítani**.

Az ügyintézési határidőbe nem számít be:

- az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és
- az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama. (Ákr. 50. § (5) bekezdés)

A kártalanítás:

A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének a napja. (Étv. 30. § (7) bekezdése)

A kártalanítás pénzben történik. A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni, a kifizetés a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján történik. Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni. A késedelmi kamat mértékéről a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. §-a rendelkezik.

A megállapított kártalanítás adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.

Jogorvoslat:

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, az ügyfél azonban a határozat bírósági felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított 15 napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróságtól (a Fejér Vármegyei Kormányhivatal határozata esetén a Veszprémi Törvényszéktől).

A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani.

A véglegessé vált határozatot a bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja.

Alkalmazandó jogszabályok:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
- a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Tv.)
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)