

Tájékoztató az útlejegyzési eljárásról

Útlejegyzési eljárás

Ha a helyi építési szabályzat szerint - a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében - kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és megyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.

A kiszolgáló út megvalósítását biztosító - szabályozási vonalként megjelenő - szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszelésítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

Ha a teleknek a kiszolgáló út céljára szükséges részén építésügyi engedéllyel vagy az építésfelügyeleti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy 10 évnél régebbi építmény, vagy építményrész áll, kisajátítási eljárást kell lefolytatni. (Étv. 27. § (1)-(2) bekezdései, és (4) bekezdése)

A útlejegyzési eljárás megindítása és lefolytatása:

A fővárosi és megyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény tartalmazza.

Az útlejegyzési 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 kérelmezőnek a kérelemhez mellékelnie kell:

- azokat a dokumentumokat, amellyel – ajánlat, tértivevény, a tulajdonos / tulajdonos és hasznélvezeti jog jogosult ajánlattal összefüggésben tett nyilatkozata, – bizonyítja, hogy a tulajdonost / tulajdonost és a hasznélvezeti jog jogosultat ajánlattal megkereste.
- a tárgyi ingatlanra vonatkozó útlejegyzés tekintetében a közérdekűség fennállását igazoló dokumentumot,
- azt a dokumentumot, amellyel igazolja, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzat tartalmazza a szabályozási vonalat,
- az útlejegyzési tervet (változási vázrajzot) valamennyi, a vonatkozó jogszabály által előírt záradékkal ellátva,
- a kérelmező bejelentését az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek nevééről, lakáscíméről (székhelyéről), ha ezek az adatok a kisajátítási terv elkészítését követően megváltoztak,
- a kérelmező nyilatkozatát arról, hogy a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll.

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

A kérelem elbírálása, ügyintézési határidő:

A kérelem beérkezését követően a kormányhivatal a kérelmet és mellékleteit megvizsgálja, és annak elutasításáról, vagy pedig a szakértő kirendeléséről, valamint a kisajátítási tárgyalás kitűzéséről rendelkezik.

Amennyiben a kérelmező a kérelmet hiányosan nyújtotta be, a kormányhivatal – megfelelő határidő megjelölése és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – nyolc napon belül hiánypótlási felhívást ad ki. A kérelem hiányainak pótlására a kérelmező csak egy alkalommal hívható fel, és az ennek során meghatározott hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg. A hiánypótlásra meghatározott határidő eredménytelen elteltét követően az eljáró hatóság a hiányok ezt követő pótlásáig terjedő időt, de legfeljebb 30 nap időtartamot alapul véve a kérelmezőt - ha mulasztását nem igazolta - eljárási bírsággal sújtja. Az eljárási bírság mértéke naponta 10 000 forint. Az eljárási bírság kiszabását követően az eljáró hatóság - ha a hiányok pótlása megtörtént - folytatja az eljárást, ellenkező esetben megszüntetheti az eljárást vagy a rendelkezésre álló adatok alapján dönt.

A hatóság – ha a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik – a 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 az útlejegyzés jogalapja nem áll fenn.

Az ügyfelek nem kötelesek részt venni a tárgyaláson. A szakértő azonban köteles megjelenni, őt a tárgyalásra a kormányhivatal megidézti. 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.

Ha az útlejegyzési terv záradéka az eljárás folyamán lejár, a hatóság a tervet újzáradékolás céljából az erre hatáskörrel rendelkező szervnek megküldi és ezt követően eljárását az újzáradékolásig felfüggeszti.

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 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 telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg. (Étv. 27. § (3) bekezdés)

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 pert a kérelmező 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.)
- a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet (Korm. rendelet)
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)