

Az intézett hatósági ügy megnevezése: Építészjogi-közjogi kártalanítás szabályai (korlátozási kártalanítás)

Alkalmazandó jogszabályok:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.)

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)

A Méptv. 15. § (1) bek. szerint ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik. Az (1) bekezdéstől eltérően a települési, kerületi önkormányzatot az általa elfogadott helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat előírása miatt kártalanítási kötelezettség nem terheli, ha az előírás magasabb szintű jogszabály – ideértve a fővárosban a fővárosi rendezési szabályzatot is – települési szintű érvényesítésének közvetlen következménye. Nem kell alkalmazni az (1) bekezdés szerinti előírást a honvédelmi és katonai célú területeket, valamint azok védőtávolságait érintő változások tekintetében.

A Méptv. 90-91. §-ai az alábbiakat szabályozzák:

Ha a helyi önkormányzat egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, a beépítési szabályokat, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét és rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy külön rendeletben telekalakítási és építési tilalmat rendel el, és mindezekből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor a jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek - kérelmére - kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlan a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbséget.

Ha az építési jogok keletkezésétől számított 7 év eltelte után kerül sor az építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.

Ha az ingatlan rendeltetését a HÉSZ valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemről számított öt éven belül nem jön létre, **a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.**

Nem jár kártalanítás

1. a természeti veszélyeztetettségéből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás miatt,
2. az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom esetén,
3. a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalomnál,
4. a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalomnál,
5. a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás esetében,
6. a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás miatt,
7. - ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített - az építményben elhelyezhető rendeltetések körének és rendeltetési egységek számának meghatározása,
8. a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően, ha a módosítás 7 éven belül a telekalakítás nem történt meg, vagy nem kezdődött meg az építési tevékenység. Ebben az esetben kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására is.

A kártalanítási kötelezettség teljesítése

A Méptv. 91. § (1-5) bekezdései szerint, a kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében az építési korlátozás történt. Ha nem határozzák meg azt, akinek az érdekében a korlátozás történt, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A fővárosban a kártalanítás a fővárosi és a kerületi önkormányzatot érdekeltségük arányában terheli. Ha az, akinek az érdekében a kártalanítási kötelezettséggel járó előírás szükségessé vált, a tilalom vagy a korlátozás elrendelése után jogutód nélkül megszűnt, és a települési önkormányzat az előírást fenntartja, a kártalanítási kötelezettség szintén az önkormányzatot terheli. A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezése napján válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat és a külön önkormányzati rendelet hatálybalépésének, vagy a hatósági határozat véglegessé válásának a napja. A főváros esetében a megállapodás megkötésére irányuló kérelmet a fővárosi önkormányzatnak a területileg illetékes kerületi önkormányzathoz, a területileg illetékes kerületi önkormányzatnak a fővárosi önkormányzathoz nyolc napon belül írásban továbbítani kell. Ebben az esetben úgy kell tekinteni, mintha a kérelmező a kérelmét mindkét önkormányzathoz beadta volna. Ha a szerződő felek között – a kérelem benyújtásától számított egy éven belül – nem jön létre megállapodás, akkor kártalanítási eljárást kell lefolytatni, amelyet a fővárosi és vármegyei kormányhivatal folytat le a kisajátítási kártalanítás szabályai szerint, az e törvényben meghatározott eltérésekkel. A kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szembeni közigazgatási pert a kártalanítás megfizetésére kötelezett ellen is meg kell indítani. A tulajdonost, haszonélvezőt a 90. § (4) bekezdésében foglalt eljárás lefolytatása esetén megilleti a (2) bekezdés szerinti kártalanítás, és a 90. § (4) bekezdésében szabályozott ingatlan megvételének követelése a (2) bekezdés szerinti kérelem benyújtásának minősül. Az adásvétellel, kisajátítással történő kártalanítás esetében a vételárba az addig kifizetett kártalanítást be kell számítani. A fővárosban a tulajdonos a 90. § (4) bekezdése szerinti igényét – választása szerint – a fővárosi vagy kerületi önkormányzatnál terjesztheti elő azzal, hogy a megvétel vagy a kisajátítás tekintetében a (2) bekezdés fővárosra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az eljárás lefolytatása:

Az eljárást a kisajátítási hatóság folytatja le. A kérelmet ingatlanonként kell benyújtani.

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

A Kstv. szerinti eljárásokban ügygondnokot vagy eseti gondnokot kell kirendelni abban az esetben is, ha a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen. Az ügygondnokot a kisajátítási hatóság, az eseti gondnokot a kisajátítási hatóság megkeresésére a gyámhatóság rendeli ki. A gyámhatósági eljárás ügyintézési ideje 15 nap.

A korlátozási kártalanítás eljárás ügyintézési határideje a Kstv. 22. § (2) bekezdése alapján 75 nap, amelybe – az Ákr. 50. § (5) bekezdés a) és b) pontja szerint – nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének, valamint az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének az időtartama. Továbbá, az igazgatási szünetről szóló 2023. évi XXVI. törvény 3. § (2) bekezdés 1. pontja alapján az igazgatási szünet időtartama nem számít bele a kormányzati igazgatási szervek előtt folyó hatósági és egyéb eljárások ügyintézési határidejébe, valamint az eljárások szünetelésének időtartamába. Az ügyintézési határidőt meghosszabbítani nem lehet.

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 kisajátítási hatóság - ha a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik - a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából végzésben igazságügyi szakértőt rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét.

A szakértői véleménynek az ügyfelek részére történő megküldéséről a kisajátítási 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 kisajátítási hatóság továbbítja a szakértő részére.

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 a kártalanításról határozatban dönt.

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)

Jogorvoslat:

A kisajátítási hatóság határozata 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 Vas Vármegyei Kormányhivatal határozata esetén a Győri Törvényszéktől).