

# **Nagyméretarányú térképezés 17.**

## **A kisajátítási eljárás és földmérési feladatai**

**Dr. Vincze, László**

---

# Nagyméretarányú térképezés 17.: A kisajátítási eljárás és földmérési feladatai

Dr. Vincze, László

Lektor: Dr. Hankó András

Ez a modul a TÁMOP - 4.1.2-08/1/A-2009-0027 „Tananyagfejlesztéssel a GEO-ért” projekt keretében készült. A projektet az Európai Unió és a Magyar Állam 44 706 488 Ft összegben támogatta.

v 1.0

Publication date 2010

Szerzői jog © 2010 Nyugat-magyarországi Egyetem Geoinformatikai Kar

## Kivonat

a kisajátítás a közérdekből, kártalanítással történő terület-igénybevételnek a XIX. századi „találmánya”. Napjainkig alkalmazzuk olyan esetekben, amikor a tulajdonjog megszerzésének egyéb módjai már nem jöhetnek szóba és a magvalósítani kívánt célt más területen nem tudjuk megvalósítani. A lebonyolításához szükséges dokumentáció valójában változási vázrajzkészítéssel állítható elő, de igen sok tekintetben sajátos szabályok szerint.

Jelen szellemi terméket a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény védi. Egészének vagy részeinek másolása, felhasználás kizárólag a szerző írásos engedélyével lehetséges.

---

# Tartalom

17. A kisajátítási eljárás és földmérési feladatai .....	1
1. 17.1 Bevezetés .....	1
2. 17.2 A kisajátítási eljárás .....	1
2.1. 17.2.1 A kisajátítás fogalma, célja feladata és feltételei .....	1
2.2. 17.2.2 Kisajátítás lehetséges céljai .....	2
2.3. 17.2.3 A kisajátítással érintett ingatlan és a reá vonatkozó jogok .....	3
2.3.1. 17.2.3.1 A kisajátítással érintett ingatlan .....	3
2.3.2. 17.2.3.2 Az ingatlanra vonatkozó jogok rendezése .....	3
2.4. 17.2.4 A kisajátítási eljárás résztvevői és lefolyása .....	4
2.5. 17.2.5 A kártalanításról .....	6
2.6. 17.2.6 Birtokba adás .....	7
2.7. 17.2.7 A kisajátítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban .....	7
2.8. 17.2.8 Földmérési feladatok a kisajátítási eljáráshoz .....	8
2.8.1. 17.2.8.1 Előmunkálati engedély .....	8
2.8.2. 17.2.8.2 Termelésből történő kivonási dokumentáció készítése .....	9
3. 17.3 A kisajátítási terv-dokumentáció elkészítése .....	9
3.1. 17.3.1 A kisajátítási terv részei .....	9
3.2. 17.3.2 Adatgyűjtés, adatszolgáltatás .....	10
3.3. 17.3.3 Előkészítő földmérési munkálatok .....	11
3.3.1. 17.3.3.1 A kisajátításra kerülő terület elhatárolása és töréspontjainak megjelölése .....	11
3.3.2. 17.3.3.2 A kisajátítási határvonal kitűzése illetve bemérése .....	12
3.4. 17.3.4 A kisajátítási (átnézeti) térkép és változási vázrajz elkészítése .....	12
3.4.1. 17.3.4.1 Az új határvonal térképezése .....	12
3.4.2. 17.3.4.2 Helyrajzi számozás és területszámítás .....	13
3.4.3. 17.3.4.3 A területkimutatás adatai és kitöltésének szabályai .....	14
3.4.4. 17.3.4.4 Csereingatlanok adatai .....	17
3.5. 17.3.5 A kisajátítási eljáráshoz szükséges munkarészek .....	17
4. 17.4 A munka felülvizsgálata és záradékolása .....	19
4.1. 17.4.1 Ingatlanügyi hatósági felülvizsgálat .....	19
4.2. 17.4.2 Telekalakítási hatósági felülvizsgálat .....	20
5. 17.5 A kisajátítási folyamat áttekintése .....	21
6. 17.6 A kisajátítási feladat kapcsolódása más földmérési feladatokhoz .....	21
7. 17.7 Összefoglalás, ellenőrző kérdések .....	22

---

## A táblázatok listája

17.1: Területkimutatás címlapja. ....	14
17.2: Területkimutatás több földrészletet érintő Kisajátítási átnézeti térképhez. ....	16
17.3: Területkimutatás kisajátítási változási vázrajzhoz. ....	16

---

# 17. fejezet - A kisajátítási eljárás és földmérési feladatai

## 1. 17.1 Bevezetés

A kisajátítás egy sajátos jogintézmény a tulajdonszerzésben, amelyhez speciális eljárás és munkarészek is tartoznak.

A modulban a kisajátítás főbb ismérvei után az eljárás lefolytatásához elengedhetetlen kisajátítási dokumentáció készítését mutatjuk be.

A tananyagból *megismeri*:

- a kisajátítás fogalmát, jellemzőit,
- célját és feltételeit, valamint
- a kisajátítási tervdokumentáció készítésének szabályait, feladatát.

A modul anyagának elsajátítása után *képes lesz*:

- megérteni a kisajátítás szükségességét, a kisajátítási tervdokumentáció szerepét és fontosságát,
- megkülönböztetni az eljárást más tulajdonszerzési módtól,
- elkészíteni a kisajátításhoz szükséges munkarészeket.

## 2. 17.2 A kisajátítási eljárás

### 2.1. 17.2.1 A kisajátítás fogalma, célja feladata és feltételei

A kisajátítás:

- területigénybevétel (terület jogi biztosítása)
- nem állami tulajdonból,
- közérdekű célra,
- állami vagy önkormányzati tulajdonba,
- meghatározott vagyonkezelő kezelésébe,
- kártalanítás ellenében
- kisajátítási (közigazgatási) eljárás keretében.

Kisajátítással ingatlan *tulajdonjoga* csak kivételesen vonható el, **2007. évi CXXIII.** törvényben [2] meghatározott közérdekű célból, jól körülírt feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

Kisajátítást *kérő lehet*:

- az *állam*, illetve
- a helyi *önkormányzat*, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli

- *harmadik személy* (a továbbiakban: harmadik személy), ha meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

Az eljárás keretében az állami szervek vagy önkormányzatok kizárólag közérdekből, térítés ellenében, vesznek ingatlanokat *állami /helyi önkormányzati tulajdonba*. A társadalmi és gazdálkodó szervezetek és a szövetkezetek az ingatlanok tulajdonjogát elsősorban adásvétel útján szerezhetik meg. Kisajátításra csak akkor kerülhet sor, ha az adásvétel vagy más tulajdonszerzési mód *akadályba ütközik* és valóban *fennáll* a közérdek.

#### *Kisajátítási feltételek*

Ingatlant kisajátítani a következő feltételek fennállása esetén lehet:

- a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával *nem lehetséges*, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;
- az ingatlan tulajdonjogának megszerzése megkísérelt *adásvétel* - törvényben meghatározott esetben csere - útján *nem lehetséges* (ennek tényét a kisajátítást kérőnek igazolnia kell);
- a közérdekű cél megvalósítására *kizárólag az adott ingatlanon* kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon *nagyobb sérelmével járna*; és
- a kisajátítással biztosított tevékenység *közösségi előnyei* a tulajdon elvonásával okozott kárt *jelentősen meghaladják*.

Mindennek a **mérlegelése** során a *közigazgatási hivatal* a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, kulturális örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.

## **2.2. 17.2.2 Kisajátítás lehetséges céljai**

Ingatlant kisajátítani kizárólag az alábbi *közérdekű célokra* lehetséges:

- hónvédelem*;
- nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere*;
  - terület- és településrendezés;
    - kötelező* állami, illetve kötelező önkormányzati *feladathoz kapcsoló* oktatási, egészségügyi, szociális, valamint kommunális hulladékkezelő *létesítmény elhelyezése*;
    - közlekedési infrastruktúra* fejlesztése;
    - energiatermelés és *energiaellátás*;
    - bányászat*;
    - elektronikus *hírközlési szolgáltatás*;
    - kulturális *örökségvédelem*;
    - természetvédelem*;
    - vízgazdálkodás*;
    - fenntartható *erdőgazdálkodás*, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés;
  - építésügyi korlátozások felszámolása*;

b. az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető *közérdekű* használati jogok, szolgáltatások miatti *hátrányok megszüntetése*.

A kisajátítás feltételeit a fenti számú törvény és a **178/2008 Korm. sz. rendelet** [3] tartalmazza, és ezek a jogszabályok rögzítik a kisajátítási eljárás menetét és feltételeit is. A rendelkezéseket úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az biztosítsa a *társadalmi és az egyéni érdek összhangját* A tulajdonos ingatlanáért kapjon megfelelő *kártalanítást*.

A kisajátítási eljárást a *kisajátítási terv* alapján folytatják le. A kisajátítási terv tartalmazza a kisajátításra kerülő ingatlanok térbeli elhelyezkedését, valamint pontos műszaki és jogi adatait. Elkészítése földmérési feladat. Erre az előmunkálatra tehát az eljárás érdemi lefolytatása érdekében szükség van. A célnak megfelelő kisajátítási tervet csak az a földmérő tudja elkészíteni, aki a felmérési előírásokon kívül ismeri az eljáráshoz fűződő jogi követelményeket és magát az eljárást is. A kisajátítási terv elkészítésére alapvetően a [3] érvényes, de további jogszabályok és szakmai szabályozások (pl. [5], stb.) is betartandók a munkarészek elkészítéséhez.

Amennyiben kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel történő megszerzése történik az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható, azaz a kisajátítási cél erősebb ezeknél.

## 2.3. 17.2.3 A kisajátítással érintett ingatlan és a reá vonatkozó jogok

### 2.3.1. 17.2.3.1 A kisajátítással érintett ingatlan

Kisajátítani nemcsak teljes ingatlant lehet: az ingatlan egy *része* is kisajátítható. Azonban az *egész ingatlant* kell kisajátítani, *ha* az ingatlan egy részének kisajátítása következtében:

- a. az ingatlan visszamaradó része a helyben előírt *legkisebb teleknagyságot nem éri el*;
- b. az ingatlan visszamaradó része *eredeti céljára használhatatlanná* válik, vagy
  - i. az ingatlannal kapcsolatos jog vagy *foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik*
- a. a visszamaradó rész *gazdaságos értékesítése nem lehetséges*.

Az b-d esetekben a *tulajdonosnak kérnie kell a* teljes terület kisajátítását.

Az egész ingatlan kisajátítását a kisajátítási tárgyalás befejezéséig lehet kérni.

Amint látható, az eljárás során számtalan szempontot kell figyelembe venni és több szakterület hatáskörébe tartozóan kell mérlegelni. Ennek a közigazgatási hivatal úgy tud megfelelni, hogy az érintett (erdészeti, természetvédelmi, bányafelügyeleti, stb.) *szakhatóságoktól* – hasonlóan a területrendezésre vonatkozó szabályokhoz – megfelelő *hozzájárulásokat*, szakvéleményeket kér döntéséhez.

**Termőföld** kisajátítására - amennyiben a kisajátítás céljának megvalósítása érdekében a termőföld igénybevétele szükséges - akkor kerülhet sor, ha a földnek a *más célú hasznosítását* - a külön jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően - *az ingatlanügyi hatóság engedélyezte* (illetve a folytatásához hozzájárult).

Külföldi állam vagy *nemzetközi szervezet* tulajdonában álló ingatlan kisajátítása előtt a külpolitikáért felelős *miniszter* álláspontját be kell beszerezni.

*Honvédelmi* célra igénybe vett, a honvédelemért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagyongazdálkodásában lévő ingatlanok (ingatlanrészek) kisajátításához a honvédelemért felelős *miniszter* hozzájárulása vagy azok honvédelmi célra feleslegessé nyilvánítása szükséges.

### 2.3.2. 17.2.3.2 Az ingatlanra vonatkozó jogok rendezése

A kisajátítással **az állam**, illetőleg **az önkormányzat** - a kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével az *ingatlan tehermentes tulajdonjogát* szerzi meg.

A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról, és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a telki szolgálat, továbbá a jogszabályon alapuló szolgálat, vezetékJog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás, valamint a bérleti jog kivételével -, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek. A pénzbeli kártalanítás a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép. A kivételként említett jogok megszűnéséről *szükség szerint* kell rendelkezni.

Ha a kártalanítás részben vagy egészben csereingatlanra történik, a kisajátított ingatlanra vonatkozó jogok az előző bekezdésben foglalt kivételekkel – és a következő esetekben – a csereingatlanra szállnak át. A bérleti, a haszonbérleti, a haszonélvezeti jogot és a használat jogát a jogosult kérelmére kell a csereingatlanra átvinni. A lakásra és a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó bérleti jog a csereingatlanra nem vihető át.

A határozatban kell rendelkezni:

- az említett jogok és tulajdoni korlátozások fenntartásáról, megszüntetéséről vagy létesítéséről - vezetékJog esetében a fenntartásról vagy megszüntetéséről -, továbbá
- a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető egyéb jogok megszüntetéséről, a csereingatlanra való átszállásáról és átvételéről.

*Ha* a bérleti, haszonbérleti, haszonélvezeti jog, illetőleg a használat *jogának átvitelét* az erre jogosult a csereingatlanra - legkésőbb a tárgyalás befejezéséig - *nem kéri*, a jog megszűnik és a volt jogosult részére a Tvr. 15. §-a szerint **kártalanítás jár**. Erre a jogosultat a tárgyaláson figyelmeztetni kell.

## 2.4. 17.2.4 A kisajátítási eljárás résztvevői és lefolyása

A kisajátítási eljárás *kérelemre* indul. A **kisajátítási eljárást** az ingatlan fekvése szerint illetékes **megyei, fővárosi közigazgatási hivatal folytatja le**.

A kisajátítási eljárásra – a kisajátításra vonatkozó törvény [2]-ben foglalt eltérésekkel - a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) [6] *rendelkezéseit kell alkalmazni*.

A megyei, fővárosi közigazgatási hivatal a kérelem alapján köteles elbírálni, hogy a kisajátítás **közérdeket szolgál-e**, a közérdekű **célt** kétségtől a kisajátítani kért **ingatlanon indokolt-e megvalósítani, s fennállnak-e a kisajátítás egyéb feltételei**. E feltételek teljesülésének hiányában a kérelmet el kell utasítani.

A kérelem elbírálása során a mezőgazdasági rendeltetésű és *mezőgazdaságilag hasznosítható földeket, valamint az erdőket fokozott védelemben kell részesíteni*.

A kisajátítási eljárásban *ügyfél*

- a. a kisajátítást kérő,
- b. az állam, illetve az önkormányzat tulajdonszerzésével járó, harmadik személy által indított eljárásban az állami *tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet*, illetve a kisajátítással tulajdont szerző *önkormányzat*,
- i. a kártalanításra jogosult tulajdonos, vagyonkezelő,
- a. mindaz az (ingatlan-nyilvántartásból kitűnő) egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti, ideértve az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett, de széljegyzetként már feltüntetett jogszerzőt is,
- b. mindazon ingatlan-nyilvántartáson *kívüli egyéb jogosult*, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti.

Az eljárásban természetesen részt vesz még:

- a közigazgatási hivatal illetékes képviselője (lebonyolítja),



- az értékbecslő szakértő és
- tevékenységével segíti a földmérő, aki az alapidokumentumokat készíti.

A kisajátítási kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be a közigazgatási hivatalhoz. A kérelemben meg kell jelölni a kisajátítás célját, a célban megjelölt tevékenység vagy beruházás megkezdésének határidejét, illetve ütemezését.

A kisajátítási kérelemhez mellékelni kell:

- a *kisajátítási tervet* öt példányban;
- a kisajátítást *kérő bejelentését* az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek *nevéről, lakáscíméről* (telephelyéről), *ha* ezek az adatok a kisajátítási terv elkészítését követően *megváltoztak*;
- a kisajátítást kérő nyilatkozatát, hogy a kártalanításhoz szükséges *pénzügyi fedezet, illetve lakás (helyiség) rendelkezésre áll*;
- a kisajátítás céljának megfelelően az *illetékes hatóságnak az engedélyét, hozzájárulását, egyetértését, szakvéleményét* tartalmazó iratokat, illetve termőföld esetében az ingatlanügyi hatóság határozatát;
- kisajátítást kérő harmadik személy esetében a tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt;
- amit külön törvény előír.

A közigazgatási hivatal a **kisajátítási terv** egy példányát mellékelve, a tárgyalás kitűzésével egyidejűleg, gyorsforgalmú közút esetében a kisajátítási kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül megkeresi az ingatlanügyi hatóságot (földhivatalt) a *kisajátítási eljárás megindítása tényének* az ingatlan-nyilvántartásba történő *feljegyzése* érdekében.

Nincs szükség tárgyalás kitűzésére, illetőleg a kitűzött tárgyalás megtartására, ha a kisajátítást kérő csatolja a kisajátítási kártalanítás tárgyában kötött jogszerű egyezségről szóló okiratot.

Kisajátítás keretében *nem kell külön telekalakítási eljárást lefolytatni*, ha a kisajátítás az ingatlannak csak egy részét érinti (arra az eljárás keretei között kerül sor- szakhatósági nyilatkozat keretében).

#### A kisajátítási terv:

- **Kisajátítási** átnézeti térképből és
- Területkimutatásból, *illetve*
- **Kisajátítási változási vázrajz(ok)**ból és
- Területkimutatás(ok)ból áll.

A kisajátítási *terv szerepe:*

- az érintett ingatlanok és az igénybe veendő terület adatainak feltárása, pontosítása;
- a kártalanítás megállapításának műszaki alapjául szolgál,
- a tulajdon és egyéb jogváltozás bejegyzéséhez alap-munkarész.

Amennyiben a kisajátítás egy teljes ingatlant érint, nem kell külön kisajátítási dokumentációt készíteni, elég csak egy hiteles térképmásolat és a tulajdoni lap másolata; ha egy földrészletnek egy részét érinti a kisajátítás, elég csak kisajátítási változási vázrajzot készíteni a hozzá tartozó területkimutatással.

Ha a kisajátítás több földrészletet érint ugyan, de mindegyiket teljes egészében, akkor elegendő csupán a kisajátítási átnézeti térkép elkészítése (szükség szerint összevonási tartalommal).

Csupán akkor kell mindegyik munkarészt elkészíteni, ha több földrészletet érintően és részben történik a kisajátítás.

A területkimutatásban (az igénybevett területek adatainak összesítése utáni oldalon) fel kell sorolni a *csereingatlanok* adatait is.

Az **eljárás megindítására** a közigazgatási hivatal vezetője *tárgyalást* tűz ki.

A tárgyalás kitűzésével egyidejűleg

- a. tájékoztatni kell az ügyfeleket arról, hogy az ingatlanra milyen közérdekű célra kértek kisajátítást és a kisajátítási terv észrevételezés céljából *hol és mikor tekinthető meg*, továbbá
- b. a kártalanításra vonatkozó **szakvélemény** elkészítése céljából a megyei, fővárosi közigazgatási hivatal vezetője *szakértőt rendel ki*, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét. A tárgyalásra a szakértőt meg kell idézni.

A tárgyaláson ismertetni kell a kártalanításra vonatkozó szakvéleményt és a kártalanítás tekintetében *egyezség* létrehozására kell törekedni. A kisajátított ingatlanért a *kártalanítást* csere-ingatlannal, pénzben vagy mindkettővel lehet nyújtani.

*Csereingatlanokként*

- a. elsősorban a *kisajátítást kérő rendelkezésére álló ingatlanok*, ezek hiányában
- b. állami vagy a kisajátítani kért ingatlan fekvése szerint illetékes *helyi önkormányzat*, polgármesteri hivatal által - az ilyen célra fenntartott ingatlanok közül - kijelölt *ingatlanok* használhatók fel.

Az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló törvényben foglaltak szerint a kisajátítási eljárás a *kisajátítási határozat* meghozatalával zárul. Ebben minden fontos tényre és megállapodásra ki kell térni, így a kisajátított terület *birtokbaadásának* az idejéről is rendelkeznek. Alapjául a kisajátítási terv szolgál.

A kisajátítást elrendelő határozat jogerőre emelkedésével **az ingatlan tulajdonjogát az állam, illetve a helyi önkormányzat szerzi meg.**

Ettől eltérően a közigazgatási hivatal – pl. ha *kiemelt létesítmény elhelyezése* érdekében kerül sor, a [2]-ben meghatározott esetekben – közvetlenül a kisajátítást kérő *harmadik személy tulajdonába* adja az ingatlant.

A határozat jogerőre emelkedése után a határozat és a kisajátítási terv egy-egy példányát - a jogerőre utaló feljegyzéssel ellátva - a *földhivatal és a kisajátítást kérő részére* meg kell küldeni. A határozat jogerőre emelkedéséről a többi ügyfelet is értesíteni kell.

A megyei, fővárosi közigazgatási hivatal határozata ellen *államigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs*, a fél **azonban** a kisajátítási határozat **bíróági felülvizsgálatát kérheti**. A kérelem azonban nem a kisajátítás ténye ellen, hanem a kártalanítás összegére vonatkozhat.

## 2.5. 17.2.5 A kártalanításról

A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. A megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A kártalanítást **csereingatlannal, pénzben vagy mindkettővel** lehet nyújtani.

Nem jár azonban kártalanítás:

- az ingatlanra feljegyzett tények megszűnéséért;
- a használhatatlan romépületért;

- az olyan épületért, amelynél az építést vagy fennmaradást engedélyező határozat a későbbi lebontás esetére a kártalanítást kizárta, illetőleg amelynek a tulajdonos költségére való lebontását az építésügyi hatóság elrendelte; és néhány egyéb esetben.

A kisajátítást kérőnek nyilatkoznia kell az érintett területen levő minden más érték tekintetében, illetve hozzájárulhat ahhoz, hogy a tulajdonos azokat elvigye, de – esetleg - kérheti a kártalanítás összegébe való beszámítást.

A kártalanítási összeg megállapításának szempontrendszere nem tartozik a tárgyba, az a jogszabályokban [2, 3] megtalálható.

*Csereingatlan* történhet a kártalanítás, ha abban a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyezik.

Ha a csereingatlan értéke nagyobb, mint a kisajátított ingatlanért járó kártalanítás, a különbözetet a tulajdonos köteles megfizetni. A különbözet megfizetése alól - jogszabályban meghatározott esetekben és mértékben - mentesítés, továbbá fizetési kedvezmény adható. Ha a csereingatlan értéke kisebb a kisajátított ingatlanért járó kártalanításnál, a tulajdonos részére a különbözethez megfelelő pénzbeli kártalanítás jár.

A kisajátított ingatlanért járó kártalanítás *a tulajdonost illeti meg*, de a **más személyt megillető** jogok megszűnése miatt keletkezett **kárt**, illetőleg a megszűnt jogok értékét vagy *értékvesztés*ét és költségeket a **jogosult részére meg kell téríteni**.

## 2.6. 17.2.6 Birtokba adás

A kisajátított ingatlant a jogerős kisajátítási határozatban megjelölt időpontban kell **birtokba adni**, feltéve, hogy a kártalanítási összeget megfizették vagy a csereingatlant birtokba adták.

A birtokbaadás a *közigazgatási hivatal feladata*.

Ha a kisajátított ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, a birtokbaadásra közvetlenül a termés betakarítása előtti időpontot csak kivételesen, sürgős szükség esetében szabad megjelölni; a körülményekhez képest ilyenkor is lehetővé kell tenni, hogy a földhasználója (tulajdonosa) a termést betakaríthassa.

Ha a kisajátított épület használója részére cserelakást (cserehelyiséget) kell biztosítani, a birtokbaadás időpontját úgy kell megjelölni, hogy arra csak a használó megfelelő elhelyezése után kerüljön sor.

A birtokbaadásról *jegyzőkönyvet* kell felvenni. A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a birtokbaadás tényét, továbbá az ingatlanon és tartozékaiban a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítését követően bekövetkezett változásokat. A jegyzőkönyv egy példányát a kisajátítást kérő részére kell megküldeni.

A kisajátítást kérő *távollétében az ingatlant nem lehet birtokba adni*. Más ügyfelek távolmaradása a birtokbaadást *nem akadályozza*; erre az ügyfelet a határozatban figyelmeztetni kell.

A *csereingatlan* birtokbaadását a csereingatlan fekvése szerinti közigazgatási *hivatal rendeli el*.

A Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Aptv.) szerinti célra, valamint a Vásárhelyi terv továbbfejlesztése érdekében megvalósuló árvízvédelmi létesítmény építésére kisajátított épületet és *épitmény nélküli ingatlant* a kártalanítási összeg megfizetésének igazolását követően, *helyszíni eljárás nélkül* kell birtokba adni.

A kisajátított ingatlan *csak a kérelemben megjelölt célra használható fel*.

A kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítania kell. Amennyiben a kisajátítás célja a meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát *visszavásárlási jog* illeti meg.

A kisajátítási eljárás *esetleges* megszüntetésére vonatkozó határozatot a földhivatal részére is meg kell küldeni azért, hogy a kisajátítás tényének feljegyzését a tulajdoni lapokról töröljék.

## 2.7. 17.2.7 A kisajátítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban

A tulajdonváltást az ingatlanügyi hatóság a jogerős kisajátítási határozat vagy - a kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétel útján történő megszerzése esetén - kérelem és adásvételi szerződés alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson.

Ha a tulajdonváltás az ingatlan csak egy részét érinti, a tulajdonváltást és a földrészlet megosztását az ingatlanügyi hatóság

- *kisajátítás* esetén a földrészlet *megosztására is kiterjedő* jogerős kisajátítási határozat, valamint az ingatlanügyi hatóság és az építésügyi hatóság által záradékolt **kisajátítási terv** és az annak alapján készített, szintén e hatóságok által **záradékolt változási vázrajz**,
- *adásvétel esetén* kérelem, valamint adásvételi szerződés, közös tulajdont megszüntető szerződés, továbbá az ingatlanügyi hatóság és az építésügyi hatóság által záradékolt **kisajátítási terv** és az annak alapján készített, szintén e hatóságok által **záradékolt változási vázrajz**

alapján vezeti át az ingatlan-nyilvántartáson.

## 2.8. 17.2.8 Földmérési feladatok a kisajátítási eljáráshoz

### 2.8.1. 17.2.8.1 Előmunkálati engedély

A kisajátításhoz szükséges **előmunkálatokra** (termőföld más célú hasznosításához szükséges dokumentumok, kisajátítási terv elkészítése, értékbecslési szakvélemény készítése) **engedélyt** kell kérni a közigazgatási hivataltól.

Az előmunkálatok engedélyezését a **kisajátítást kérő és az előmunkálatokat végző szerv együttesen köteles kérni**. A kérelemben meg kell jelölni az ingatlan adatait, a tulajdonos, a használó, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett egyéb jogosult lakáscímét (telephelyét), az elvégezni kívánt előmunkálatokat és a kisajátítás célját. A kérelemben be kell mutatni azokat az adatokat és körülményeket, és csatolni kell azokat a dokumentumokat, amelyek a kisajátítás feltételeinek fennállását valószínűsítik, és az előmunkálatok végzésének szükségességét indokolják.

Az engedélyezés során a közigazgatási hivatal megvizsgálja, hogy az adott előmunkálat elvégzése indokolt-e, illetve az az ingatlan rendeltetésszerű használatát milyen mértékben korlátozza. Az engedélyezésről szóló határozatot meg kell küldeni az ingatlan tulajdonosának, használójának és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett egyéb jogosultnak.

Az Aptv. 1. melléklete szerinti gyorsforgalmi út építése céljára történő kisajátításhoz szükséges előmunkálat esetén a kisajátítást kérő *önállóan is kérheti* az előmunkálat engedélyezését. Az előmunkálatok megkezdésének időpontjában a beruházó köteles a *földvédelmi járulék területarányos részét* megfizetni.

Ha az előmunkálatok engedélyezésekor azok megkezdésének időpontja megállapítható, azt a kérelemnek helyt adó *határozatban* kell megjelölni.

Az előmunkálatokat végző szerv az előmunkálatok megkezdése előtt legalább tizenöt nappal köteles a *kezdés időpontját* a közigazgatási hivatalhoz *bejelenteni*. A közigazgatási hivatal az előmunkálatok megkezdésének időpontja előtt legalább *három munkanappal* az *érdekelteket* az előmunkálatokról és azok megkezdésének időpontjáról *írásban* értesíti.

Az ingatlan tulajdonosa (vagyonkezelője, használója) *köteles tűrni*, hogy az engedélyezett előmunkálatokat elvégezzék, az ezzel okozott *kár megtérítéséért* a kisajátítást *kérő* és az előmunkálatokat végző egyetemlegesen *felelős*.

A közigazgatási hivatal az előmunkálatokat engedélyező határozatában a kisajátítást kérő kérelmére - a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából - **szakértőt** rendel ki.

Az előmunkálati engedélyben meghatározott munkálatok során okozott, illetve azzal összefüggésben keletkezett károkért járó kártalanítást - a kisajátítási kártalanítás szabályainak alkalmazásával - a közigazgatási hivatal állapítja meg.

**A földmérési munkák keretében:**

- mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt levő területek más célú hasznosítási, azaz termelésből való *kivonási dokumentációját*, illetve
- a *kisajátítási tervdokumentációt* kell elkészíteni.

Közút, vasút és nyomvonalas vízi létesítmény, illetőleg repülőtér fel- és leszálló pályájának (a továbbiakban: vonalas létesítmény) építése, bővítése, szabályozása céljára a kisajátítási terv építési terv alapján, *korábban ún. „egyszerűsített eljárás”-sal*, általában *irodai tervezési munkával* is készíthető volt. A vonalas létesítményhez tartozó és természetben is csatlakozó területeket, valamint a depónia- és anyagnyerő helyeket az egyszerűsített eljárásba be lehet vonni. Az egyszerűsített eljárásnál a kisajátítási terv tervrajzból és területkimutatásból áll. Ezen az igénybe vett területeket az alrészletekhez hasonlóan kell elkülöníteni.

A vonalas létesítmény céljára kisajátított területről az építési munkálatok befejezése után, a műszaki átadás-átvételtől számított **egy éven belül el kellett készíteni a tényleges** állapotnak megfelelő *végleges kisajátítási tervet*.

Az új jogszabályok szerint az egyszerűsített kisajátítás korábbi gyakorlata *megszűnt*.

### **2.8.2. 17.2.8.2 Termelésből történő kivonási dokumentáció készítése**

Általában a beruházásra szánt – így a kisajátított terület felhasználása során is – a mező- vagy erdőgazdasági rendeltetésű területeken rendszerint megváltoznak a művelési ágak, illetve a területet a termelésből kivonják, vagyis a termőföldön „más célú” hasznosítást kívánnak megvalósítani.

A mezőgazdasági termelésből történő kivonásra, azaz a más célú hasznosításra a körzeti földhivatalok adnak hozzájárulást.

A mezőgazdasági termelésből történő kivonáshoz a kisajátítást kérőnek kell a hozzájárulást beszerezni.

Mezőgazdasági rendeltetésű vagy mezőgazdaságilag hasznosítható földek mezőgazdasági termelésből történő kivonáshoz, művelési ág változáshoz - erdők esetében is - a kisajátítást kérőnek engedélyt kell beszereznie. A kérelemhez 3 példányban kell mellékelni egy erre vonatkozó vázrajzot és területkimutatást.

A munkarészek elkészítését – tekintettel arra, hogy nem csak kisajátításkor merül fel ennek szükségessége – a 18. modulban részletezzük.

A kisajátítást kérőnek az engedély és a munkarészek 2 példányát (ha utóbbiakat nem az a cég készítette) további felhasználás végett át kell adni a kisajátítás előmunkálatait végző (földmérő) szervnek (aki ezek birtokában kérheti a *további* munkálatokhoz – a kisajátítási tervdokumentáció elkészítéséhez – a hozzájárulás megadását).

## **3. 17.3 A kisajátítási terv-dokumentáció elkészítése**

A *kisajátítási terv elkészítésére és felülvizsgálatára* a kisajátításról szóló törvény végrehajtására kiadott 178/2008 Korm. sz. rendelet [3] vonatkozik.

A rendelet hatálya kiterjed mindazokra az adatgyűjtési, földmérési és térképezési (a továbbiakban: földmérési) munkákra, amelyeket kisajátításhoz vagy az ehhez kapcsolódó kezelő, használó változáshoz kell végezni.

Kisajátítási terv készítésével kapcsolatos földmérési munka csak a megrendelő írásbeli megbízása alapján és a földmérési és térképészeti tevékenységről szóló jogszabályok rendelkezése szerint földmérésre jogosult (a továbbiakban: földmérő) által végezhető.

A kisajátítási terv készítése földmérési *bejelentésre kötelezett* munka.

### **3.1. 17.3.1 A kisajátítási terv részei**

A kisajátítási terv:

- kisajátítási átnézeti térképből, ha a kisajátítás az ingatlan területének csak egy részét érinti,

- kisajátítási változási vázrajzból (a továbbiakban: kisajátítási vázrajz) és a *hozzájuk* tartozó területkimutatásokból áll.

A **kisajátítási átméleti térkép** a kisajátítással érintett földrészeteket és azok közvetlen környezetét egybefüggően ábrázoló, az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készített rajzi munkarész, amely nyomvonalas építmény esetén annak nyomvonalát is tartalmazza.

A kisajátítási vázrajzot *földrészetenként* kell elkészíteni annak érdekében, hogy a tulajdonjog változást a megegyezést követően hozott határozat alapján akár egyenként is le lehessen zárni. A vázrajzot a változási vázrajzra megismert szabályok szerint kell megszerkeszteni. A vázrajz címe:

#### „Változási vázrajz

A ..... helyrajzi számú földrészlet ..... céljára történő *kisajátításhoz*”

A kisajátítási vázrajzot az ingatlan-nyilvántartási térkép alapján, *digitális* formában úgy kell elkészíteni, hogy a változás az ingatlan-nyilvántartásban átvezethető legyen.

Egész földrészlet kisajátítása esetén a kisajátítási (változási) vázrajzot a földrészletre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolata, a területkimutatást a tulajdoni lap - harminc napnál nem régebbi - hiteles másolata helyettesíti.

A kisajátítás földmérési munkáit az Egységes Országos Vetületi rendszerben, numerikusan kell elvégezni.

A földmérési munkarészeket számítógéppel kezelhető adathordozón, digitális formában és kinyomtatva is át kell adni a földhivatalnak.

A kisajátítási vázrajzot olyan adatformátumban kell elkészíteni, amilyen adatformátumban a földhivatal a térképi adatokat szolgáltatta.

### 3.2. 17.3.2 Adatgyűjtés, adatszolgáltatás

A kisajátítási terv elkészítéséhez szükséges adatokat a terület fekvése szerint illetékes körzeti földhivatal (a továbbiakban: földhivatal) - a földmérő *kérelmére* - szolgáltatja

Az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból írásvédett (tovább nem írható) adathordozón kivágotat kell készíteni.

Az adatállományt a kisajátítással érintett földrészetek adatairól (helyrajzi szám, terület, művelési ág, minőségi osztály, felhasznált legmagasabb alátörés) fekvésenkénti bontásban elkészített földkönyv-kivonattal együtt a földhivatal hitelesítve szolgáltatja.

A hitelesített digitális adatok átadása kísérelő bizonylattal történik, amely tartalmazza a kiadás helyét és időpontját (dátumát), az adathordozó azonosítóját, az adatszolgáltató nevét (nyomtatott betűvel) és aláírását, az adatállomány byte-ban meghatározott méretét és az adatszolgáltató szerv körbélyegzőjét.

A kísérelő bizonylat egy példányát a földhivatalnak 10 évig meg kell őrizni. Igény esetén - költségtérítés ellenében - az adathordozót a földhivatal biztosítja. Hitelesített digitális adatok átadásánál alkalmazható a minősített elektronikus aláírás is, amennyiben az adatszolgáltatás elektronikus ügyintézés keretében történik. A hitelesítési záradék szövege: „*Ez a másolat a kiadását megelőző napig az eredetivel megegyezik.*” A digitális térképi állományok az előzetes változásokat is tartalmaznia kell.

Ha a kisajátítással érintett területről új állami földmérési alaptérkép készül (és az állami átvételi vizsgálat már megkezdődött), úgy az adatokat a *kétféle* állapotnak megfelelően kell szolgáltatni.

A területkimutatás elkészítéséhez az ingatlan-nyilvántartásban még széljegyen feltüntetett jogosultak nevét, lakcímét és a használat jogcímét is be kell szerezni.

A kártalanítás céljára felhasználni kívánt csereingatlanokra is ugyanezen adatokat szerepeltetni kell.

A földmérésre jogosult a kisajátítási terv elkészítéséhez még a következő adatokat *köteles beszerezni*:

- a. a terület fekvése szerint illetékes **földhivaltól**, fővárosban a kerületi földhivaltól (a továbbiakban: földhivatal):
- az érintett területen levő *alappontok adatait*,
  - az *egyéb földmérési*, illetve ingatlan-nyilvántartási *adatokat* (földkönyv és az érintett földrészletek addig felhasznált legmagasabb alátörés számát);
  - az érintett ingatlanokra vonatkozó *tulajdoni lapok* (I-II. és III. részén az) érvényes bejegyzéseiről - a földmérésre jogosult által készített - egyszerű kivonatot (a tulajdonos szerzési jogcíme, pl. vétel, ajándék, öröklés, csere stb., bejegyzésének időpontját, határozat számát, illetőleg az egyéb jogosultat megillető jogcímet is (pl. hasznélvezet, életjáradék, tartás stb.)). Általában egyszerű szemle *másolat* formájában, vagy kivonatosan, *célszerűen digitálisan, hogy a területkimutatás kisajátítás előtti oldala abból generálható legyen*;
- b. ha a kártalanítás *csereingatlan*al történik, a kisajátítást kérő vagy az önkormányzat *írásbeli nyilatkozatát* a kártalanítás céljára felhasználható földrészletekről;
- i. beruházás esetében a **kisajátítást kérőtől (megrendelőtől)** a vonalas létesítmény esetében a *helyszíni bejárásról* (szemléről) készült jegyzőkönyvet, valamint a jóváhagyott *beruházási javaslat* részét képező általános *elrendezési tervét*;
- a. házhelyterület kijelölése esetében a kisajátítást kérőtől a *házhelyterület kijelölő határozatot*;
- b. külterületen, termőföld tervezett igénybevétele esetében a *más célú hasznosításra* kapott *engedély* másolatát.

A tulajdonosok adatait a kártalanítás céljára felhasználni kívánt csereingatlanokra is kimutatásba kell foglalni.

A földhivatalnak a kisajátítási térkép (tervrajz) céljaira szolgáló térképmásolat elkészítése előtt a meg kell vizsgálnia, hogy az érintett területre vonatkozóan érkezett-e - még *átvezetetlen – változási okirat*. Ha a változás átvezetésének nincs akadálya, *szoron kívül* el kell intézni. A változásokat a nyilvántartási térképen, és a tulajdoni lapon is át kell vezetni.

*Ha* a kisajátítással érintett területről *új földmérési alaptérkép készül* (az állami átvétel megkezdődött), akkor a „térképmásolatot” *az új térkép szerint is* el kell készíteni („kettős” munkarészek készítése). A hozzátartozó adatokat: az új helyrajzi számokat, a felhasznált legnagyobb alátörés számát, a területi és művelési ág adatokat, területjegyzék nyomtatványon kell gigyűjteni és a térképmásolattal együtt a földhivattalal kell hitelesíttetni.

Az elkészített térképmásolaton az érvényes határvonalak mellett szerepeltetni kell az esetleges további a megosztások folytán keletkezett, de az ingatlan-nyilvántartásban még nem érvényesített, „*előzetes*”-*en nyilvántartásba vett határvonalakat és a hozzá tartozó adatokat is* (földhivatal által záradékolt előzetes vázrajzok adatai). A hitelesítő záradékban ilyen esetben utalni kell, hogy a előtt adatok előzetesek (nem jogerősek).

### 3.3. 17.3.3 Előkészítő földmérési munkálatok

#### 3.3.1. 17.3.3.1 A kisajátításra kerülő terület elhatárolása és töréspontjainak megjelölése

A földmérő és a kisajátítást kérő a rendelkezésre álló adatok alapulvételével köteles a helyszínen együttesen *bejárni* a kisajátítani tervezett *terület határvonalát*, és ideiglenesen *megjelölni* annak töréspontjait.

A kisajátításra kerülő terület határvonalának főbb töréspontjait

- külterületen 15x15 cm oldalélű, négyzet keresztmetszetű, tetején sima, vagy 15 cm oldalhosszúságú egyenlő oldalú háromszög keresztmetszetű, letompított élű, mindkét fajtánál 60 cm hosszú és a földből kiálló részén olajfestékkel fehérre mázolt vagy meszelt vasbeton oszloppal,
- belterületen a városmérések telekelhatárolási munkáinál előírt csappal, szeggel, esetleg festéssel, illetve az *a)* pontban meghatározott háromszög keresztmetszetű vasbeton oszloppal,

- a MÁV részére végzett kisajátításnál „MÁV” feliratú, közút részére végzett kisajátításnál „ÚT” feliratú, a vízügyi szervek részére végzett kisajátításnál „VÍZ” feliratú, szabványos vasbeton oszloppal

kell véglegesen megjelölni, véglegesen a beruházás megvalósulásakor.

A határvonal kövel megjelölt szomszédos pontjai között – hosszú egyenes szakaszokon is – a legnagyobb távolság 200 m lehet. Ha a kisajátítási határvonal vonalas létesítmény határvonalát metszi, a metszéspontokat is meg kell jelölni.

Vonalas létesítmények kis sugarú íves részeinél, ahol a töréspontok közel vannak egymáshoz, csak a főbb töréspontokat kell kövel megjelölni; minden esetben ki kell tűzni, és *kövel állandósítani az ív elejét, végét és közepét*. A többi (nem állandósított) töréspontot elegendő cövekkel jelölni.

A bemérés adatait a mérési vázlaton úgy kell feltüntetni, hogy annak alapján a töréspontok a természetben bármikor kitzűzhetők és *koordinátáik számíthatók* legyenek.

### **3.3.2. 17.3.3.2 A kisajátítási határvonal kitzűzése illetve bemérése**

A földmérő az ingatlan-nyilvántartási térkép állami alapadat-tartalmát köteles a helyszíni tényleges állapotnak megfelelően - figyelembe véve a kisajátítás célját - kiegészíteni. Ennek érdekében be kell mérni:

- a. *belterületben* és olyan külterületen, amely korábban *zártkertnek* minősült, a kisajátítási határvonallal *metszett földrésztetek* - a természetben azonosítható - *határvonalait* és a kisajátítással érintett földrészteten mindazt, ami a térkép állami alapadat-tartalmát képezi és a kisajátítási cél megvalósítása után *is fennmarad (kerítés, épület, stb.)*;
- b. külterületen a kisajátítási határvonalon belül mindazt, ami a térkép *állami alapadat-tartalmát* képezi és a kisajátítási cél megvalósítása után *is helyén marad*.

A kisajátítási határvonal töréspontjainak, valamint egyéb pontjainak bemérésénél azon felmérési szabályoknak a pontosságát követelményeit kell betartani, *amely szerint a földmérési alaptérkép készült*.

A határpontokat az egységes országos vetületi rendszerbe (EOV) illeszkedő alappontok felhasználásával kell kitzűzni, valamint bemérni.

Bizonyos esetekben a kiviteli tervekben vesszük át a kisajátítási határvonal töréspontjait Ezek terepi kitzűzését a 14. modulban leírtak szerint kell elvégezni.

A munkálatokhoz gyakran kell alappontsűrítést végezni. A *részletmérést* a már megismert eszközökkel és módszerekkel kell elvégezni úgy, hogy a kisajátítási határ töréspontjai számíthatók legyenek.

Az előírt bemérési és kitzűzési adatokat *közös mérési vázlaton* kell feltüntetni.

## **3.4. 17.3.4 A kisajátítási (átnézeti) térkép és változási vázrajz elkészítése**

### **3.4.1. 17.3.4.1 Az új határvonal térképezése**

A kisajátítási (átnézeti) térképet és a változási vázrajzokat községenként, azon belül nyilvántartási egységenként a nyilvántartási térképek kiegészített hiteles másolata alapján – az elvégzett kiegészítő mérések térképezése után kell elkészíteni, digitális formában.

A bemért részletpontok koordináta-számítását az általános részben leírtak szerint kell végezni (11 és 12. modul). A térképezést a kiadott digitális kivágaton kell elvégezni. Ezt általában a DAT adatsere-formátumból valamely térképszerkesztőbe kiolvasás után szokás elvégezni a térképszerkesztővel.

A birtokhatárokból a természetben bekövetkezett esetleges eltolódásokat csak akkor kell figyelembe venni, ha ismételt ellenőrzés után is megállapítható, hogy az eltolódás mértéke a felmérési szabályokban foglalt megengedett legnagyobb eltérés *másfélszeresét* túllépi. Ebben az esetben a *földmérő köteles megkeresni a földhivatalt* annak érdekében, hogy az, az eltérés okát tárja fel, és szükség esetén a felmérési, térképezési,



területszámítási *hiba kijavítása érdekében* a hatósági eljárást folytassa le. A földhivatal a hiba kijavítását soron kívül végzi.

Amennyiben az adatszolgáltatás *kétféle* állapot szerint történt, úgy a kisajátítási terv földmérési munkarészeit mindkét állapot szerint el kell készíteni.

A kisajátítási határvonal térképezése során – a telekalakítási szempontokon túlmenően - ügyelni kell arra, hogy ne maradjanak vissza olyan területek, amelyek esetében a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6. § (4) bekezdése szerinti szempontokra tekintettel a *teljes* ingatlan kisajátításának van helye.

A kisajátításra kerülő terület határvonalának töréspontjait (a határpontokat), valamint a határvonalat a kisajátítási terv földmérési munkarészein megkülönböztetett módon, jól azonosíthatóan kell ábrázolni, illetve megjeleníteni (pl. 0,5 mm-es fekete vonallal; külön objektumként stb.).

### **3.4.2. 17.3.4.2 Helyrajzi számozás és területszámítás**

A kisajátításra kerülő és visszamaradó földrészletek helyrajzi számozását az önálló ingatlanok helyrajzi számozásáról és az alrészletek megjelöléséről szóló 44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet előírásai szerint kell elvégezni, amint arról a 14. modulban írtunk.

Ha az összefüggő kisajátított terület rendeltetésszerű felhasználása annak több földrészletre való felosztását teszi szükségessé (pl. telekalakítás), a kisajátítási eljárás során a terület belső felosztása is megtervezhető.

A kisajátítás földmérési munkái során a területszámítást koordinátákból kell elvégezni.

A kisajátításba vont területet *numerikusan* kell kiszámítani. Amennyiben az érintett terület *grafikus értékű koordinátákkal* rendelkezik, a visszamaradó területek *területarányos javítást* kaphatnak a változás ingatlan-nyilvántartási átvezethetősége érdekében.

A kisajátítási térképen a kisajátítással érintett földrészletek helyrajzi számai mellett az átnézeti térképhez tartozó területkimutatásban szereplő sorszámot is fel kell tüntetni.

A kisajátítási *térképeket* analóg formában is meg kell jeleníteni és a megfelelő (általában: 8) példányban sokszorosítani kell.

A kisajátítási átnézeti térkép fekvésenkénti bontásban, de *legfeljebb* A0-ás méretű részekre bontva nyomtatható ki.

Ha a kisajátítás vonalas létesítmény céljára készül, a kisajátítási térképeket a lehetőleg egy lapon (formatizálva) kell kinyomtatni, de ennek hossza se legyen nagyobb az A/0 lap hosszánál. A szelvény-határvonalakat és örkeresztek helyét ebben az esetben is célszerű feltüntetni.

A *kisajátítási változási vázrajz* gyakorlatilag nem különbözik a megosztás céljára készítendő vázrajztól (lásd 16. modulban).

A *kisajátítási átnézeti térképre* mutat példát a következő, 17.1 ábra.



17.1. ábra: Kisajátítási (átnézeti) térkép

### 3.4.3. 17.3.4.3 A területkimutatás adatai és kitöltésének szabályai

A kisajátítási terv részeként területkimutatást kell készíteni. A **Területkimutatás** nyomtatványának címlapja a 17.1 sz. táblázatban látható.

#### 17.1: Területkimutatás címlapja. táblázat -

A munkát végző		Község (város): .....
Munkaszám:		Megye: .....
<b>Területkimutatás</b>		
.....		
.....		
céljára történő kisajátításról		
A kisajátítás földmérési munkáját végző szerv neve és címe:		A kisajátítást kérő vagyongazdálkodó szerv neve és címe

.....		.....
.....		.....
(P. H.)	.....	201 .....
		év..... hó
		.....nap

A területkimutatás *belvét* a 17.2 és 17.3 táblázatokban találhatjuk meg. A kétféle nyomtatvány *csupán abban különbözik*, hogy

- a kisajátítási *átnézeti térkép*hez készítendő változat **nem tartalmazza az érintett** tulajdonosok *adatait*, viszont több *földrészlet adatait* kezeli egy-egy *csoporthoz* rendezve, illetve
- a kisajátítási változási vázrajzhoz tartozó területkimutatás csupán *egy-egy földrészlet* adatait tartalmazza kisajátítás előtt, illetve után.

### 3.4.3.1. 17.3.4.3.1 A területkimutatás felépítése és a változás előtti adatok bejegyzése

A Területkimutatásban az érintett földrészletek adatait településenként, és belterület, zártkert, külterület szerinti bontásban, azon belül külön oldalon – az átnézeti térképhez tartozóban – helyrajzi szám csoportonként kell feltüntetni. Egy helyrajzi számcsoportot képeznek a kisajátítással érintett földrészletek, illetőleg a földrészleteknek azok a kisajátításra kerülő részei, amelyeket *később* egy új földrészletként vonnak össze. Helyrajzi számcsoporton belül a kisajátítással érintett földrészleteket térképi ábrázolás szerinti sorrendben kell bejegyezni.

Minden földrészletet külön (összeírási) sorszámmal kell ellátni. Az egy sorszám alatt felvett ingatlanok kisajátítás előtti és utáni, m<sup>2</sup>-ben értelmezett *terület-összegének* (ebből eredően a földrészletek csoportjának is) *egyenlegben kell lennie*. A terület egyenleg vonatkozik mindkét fajta területkimutatásra.

Az *átnézeti térkép*hez készített területkimutatás végén (a bejegyzett adatok összesítése után) állami, vagy önkormányzati célra történő kisajátításkor az állami/önkormányzati tulajdont képező földek adatait (terület és kataszteri tiszta jövedelem) kell felsorolni, fekvésenkénti bontásban.

A változási vázrajzhoz készítendő területkimutatás 2. rovatában a *tulajdonos* és *egyéb jogosult* adatai előtt fel kell tüntetni az ingatlanszerzés jogcímét, a bejegyzés időpontját (határozat számát), illetve az egyéb jogcím (pl. vétel, ajándék, öröklés, csere, haszonélvezet, életjáradék, tartás stb.). A kétféle adatsortot a rovaton belül *elválasztva* kell beírni, amint azt a fejrész is mutatja.

A tulajdonos és egyéb jogosult adatai *alatt "használó"* megjelöléssel (ugyancsak elválasztva) kell feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásban még nem szereplő - *nyilvántartáson kívüli* tulajdonosok, mint pl. a bejegyzett tulajdonos örökösei, új vevő stb. - nevét és lakcímét. Ha a használat csak egy ingatlanrészre terjed ki, a terület nagyságát a használó adatai után be kell jegyezni.

### 3.4.3.2. 17.3.4.3.2 A kisajátítandó és a visszamaradó területek adatainak bejegyzése az átnézeti térképhez készülő területkimutatásba

A területkimutatás(ok) "Kisajátítás utáni állapot" megnevezésű részében földrészletenként (*sorszámonként*) haladva, meg kell adni:

- a. minden egyes földrészlet területéből a kisajátított rész területét (8. rovat) annak feltüntetésével, hogy a kisajátítás folytán mely helyrajzi számú földrészletbe (6. rovat) került (a változási vázrajzhoz készítendő területkimutatás esetében ez az alapszám következő alátörése);
- b. minden egyes földrészlet területéből a visszamaradó rész területét alrészletenként (művelési ág), azon belül minőségi osztály-foltonként részletezve *és összesítve*, a földrészlet helyrajzi számának, az alrészletek betűjelzésének, művelési ágának és területének feltüntetésével;
- i. a kisajátítással érintett földrészletek kataszteri tiszta jövedelmének (AK-ban kiszámolt) a kisajátított területre eső arányos részét (10,11. rovat);

- a. a Szolgalmi és egyéb használati jogok rovatába (12. oszlop) csak akkor írunk, ha ezek fennállnak,
- b. a "Megjegyzés" (13.) rovatban - egyebek között - a tulajdoni lap III. részén szereplő terhekre vonatkozó utalásként a teher beirandó (pl. jelzalog);

Amint már említettük, a területkimutatásban a sorszámonkénti területi adatnak kisajátítás előtt és után egyeznie kell; továbbá valamennyi földrészlet felsorolása után is összegezni kell. A kisajátítás előtti összes területnek egyeznie kell a kisajátított és visszamaradó rovatok *területének összegével*.

*Megjegyzés: az itt hivatkozott rovat (oszlopszámok) a változási vázrajzhoz készítendő munkarészen eggyel megnövelt értékkel érvényesek.*

A felsorolt adatokat a területkimutatásba a készítő jegyzi be.

A kisajátítási átnézeti térképhez tartozó területkimutatásban valamennyi földrészlet felsorolása után a kisajátítás folytán keletkezett és az állam/önkormányzat (vagy harmadik személy) tulajdonába, illetve a kisajátító szerv vagyonkezelésébe kerülő, összevont (beolvasztó) helyrajzi számú ingatlanokról *külön összesítőt* kell készíteni. Ennek – mintegy *záradékként* - tartalmaznia kell a kisajátító (Magyar Állam/adott Önkormányzat) és a vagyonkezelő szerv megnevezését, címét, a kisajátítás célját, a földrészletek helyrajzi számát és területét, a földrészleten belül pedig a kisajátítási cél megvalósítása *után érvényes* művelési ágak/ kivett terület megnevezését, betűjelzését és területét.

A csere céljára javasolt ingatlanok adatait az összesítő jellegű "Területkimutatás" című munkarészben a kisajátításra kerülő ingatlanok felsorolása után külön oldalon kezdve ugyancsak kimutatásba kell foglalni.

## 17.2: Területkimutatás több földrészletet érintő Kisajátítási átnézeti térképhez. táblázat

S or - sz á m	Kisajátítás előtti állapot								Kisajátítás utáni állapot								Meg jeg yzés		
	Ingat lan- nyilv án- tartás i helyr ajzi szám ai	Alrészlet			Terül et	Kat. tisztá jöv.	Kisajátítás utáni		Kisaját ított - maradt	Vissza - maradt kat.t.jöv .	Kisajátít ott kat.t.jöv .	Visszama radt kat. t. jöv.	Szolga lmi és egyéb haszná lati jogok						
		betű - jelz és	minő - ségi osz- tály	m űv . ág a			h a m <sup>2</sup>	aran y- kor o- na						fill .	helyr ajzi szám	alrészlet		terület	
																betű- jelzés			m űv . ág a
1	2	3			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13					
	Össz esen.																		

Kisajátításra kerül a Nekeresdfalvai Önkormányzat részére utcanyitás céljára hrszámon m<sup>2</sup> nagyságú terület.  
.....

Összeállította: Székesfehérvárott, 2010. 08.27-én: (Precíz Arnold) földmérő

## 17.3: Területkimutatás kisajátítási változási vázrajzhoz. táblázat -

A kisajátítási eljárás és földmérési feladatai

		Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot									
Sor- szám	A tulajdonos (kezelő, használó) neve, szül. éve, anyja neve, lakcíme, tulajdoni hányada, szerzés jogcíme	Ingatlan-nyilvántartási helyrajzi száma	Alrészlet			Terület		Kat. tiszta jöv.	Kisajátítás utáni		Kisajátított	Vissza-maradt	Kisajátított kat. jöv.	Vissza-maradt kat. t.jöv.	Szólgal- és egyéb használati jogok	Megjegyzés	
			betű-jelzés	minőség	működési ág	ha	m <sup>2</sup>		aránykorona	fill.							helyrajzi szám
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
	Összesen																

Kisajátításra kerül a Nekeresdfalvai Önkormányzat részére utcanyitás céljára hrszámon m<sup>2</sup> nagyságú terület.  
.....

Összeállította: Székesfehérvárott, 2010. 08.27-én: (Precíz Arnold) földmérő

### 3.4.4. 17.3.4.4 Csereingatlanok adatai

Az egyezséggel elfogadott csereingatlanokról a földmérő szervnek a földhivaltól térképmásolatot, földmérési és ingatlan-nyilvántartási adatokat kell beszerezni. A csereingatlanok kitűzését vagy megosztását 46/2010 sz. FVM rendelet [4] előírásai szerint kell végrehajtani.

A csereingatlanok megosztását aszerint kell kitervezni, ahogyan az egyezés szerint megállapodtak.

A földmérő szerv köteles mind a megosztás útján keletkezett, mind pedig a meg nem osztott *csereingatlanok határpontjait*, illetve mezsgyéit a természetben kitűzni és külterületen (zártkertben is) legalább 5x5x50 cm méretű, fehérre meszelt keményfa cövekkel, belterületen a már említettek szerint *megjelölni*.

### 3.5. 17.3.5 A kisajátítási eljáráshoz szükséges munkarészek

A kisajátítási eljáráshoz az alább felsorolt és az *alkalmazott technológiai eljárásnak megfelelő* munkarészeket kell elkészíteni.

A kisajátítási terv elkészítésénél a következő fontosabb munkarészeket kell elkészíteni (a példányszámoknál mindenütt *hozzá kell venni +2 pld-t*, amiből 1 pld. a földmérő irattárában kell maradjon és +1 pld. A földhivatalnak kerül leadásra!).

- Földmérési munkák bejelentése (a földhivatalnak),
- Kisajátítási átnézeti térkép (min. 6 pld a megrendelőnek), a hozzá tartozó területkimutatással
- Kisajátítási változási vázrajz (földrészletenként min. 6 pld, mint fent); területkimutatások a változási vázrajzon vagy külön munkarészként,
- Mérési jegyzetek, mérési és számítási vázlatok (tömbrajz, pontszámos mérési vázlat), *tervezési és kitűzési (kiosztási) vázlat* (1 pld. a megrendelőnek),
- Mérési és számítási jegyzőkönyvek (csak a földhivatal és a földmérő számára), kinyomtatva és számítógépes adathordozón
- területszámítási munkarészek (területszámítási jegyzőkönyv: digitálisan és kinyomtatva)
- Területszámítási vázlat (csak a földhivatal és a földmérő számára)
- Koordinátajegyzék (2 pld a megrendelőnek) a felhasznált és újonnan létesített alappontok és numerikus részletpontok koordináta-jegyzéke, illetve pontjegyzéke formájában,
- a felhasznált alappontok helyszínelés eredményével kiegészített pontleírásai, illetve az esetleges alappontsűrítés megfelelő munkarészei;
- változási (megosztási) vázrajz (az esetleges csere-területek megosztásáról, 6-6 pld).
- Digitális adatállományok (csak a földhivatal és a földmérő számára) a változási vázrajzról adathordozón, kísérő bizonylattal,
- Vizsgálati jegyzőkönyv (csak a földhivatal és a földmérő számára)
- Műszaki leírás (1 pld a megrendelőnek).

További „adminisztratív jellegű” munkarészek is készítenők. Így:

- vizsgálat és záradékolás iránti kérelem,
- tartalomjegyzék,
- adatszolgáltatási számla másolata,
- a vizsgálatához és záradékoláshoz szükséges egyéb okiratok.

Természetesen elsősorban digitális formában készítenők a munkarészek, de a fontosabbak – mint láttuk – (elsősorban amelyek az eljáráshoz közvetlenül szükségesek) analóg megjelenítésben is el kell, hogy készüljenek.

Ha az adat- és az eredménylapokból nem állapítható meg az egyes adatok jelentése, a műszaki leíráshoz csatolt "*Gépi számítás leírása*" című *kiegészítésben* kell azokat részletesen megmagyarázni.

Amennyiben az alkalmazott technológia más munkarészek előállításával jár, értelemszerűen azok nyújtandók be a földhivatali felülvizsgálathoz (ilyen eset első előfordulásakor azonban előtte érdemes egyeztetni a földhivatallal).

Az alappontsűrítéshez készítenők munkarészek körét az alappont-meg-határozásra vonatkozó rendelet [5] és más szabályzatok foglalják össze, amint azt a Geodéziai hálózatok c. tantárgy is tartalmazza.

#### *Kiegészítő munkarészek*

- a. A kisajátítással érintett, valamint a csereingatlanokról a *tulajdoni lapok* 30 napnál nem régebbi keletű - hitelesített másolata, pl. a TAKARNET hálózaton keresztül.
- b. A rendeletben részletezett esetekben szükséges *igazolások*.

A **csereingatlanok** kitűzése, illetve a szükséges megosztások végrehajtása céljára a következő munkarészeket kell elkészíteni.

- a. az *eredeti* példányt a földhivatalnak, négy másolati példányt a kisajátítási eljárást lefolytató közigazgatási hivatalhoz való benyújtás végett, egy *másolati* példány a földmérő szervnél marad.
  - b. A *mérési jegyzetek* (vázlatok) két példányban; az eredeti példányt a földhivatalnak kell megküldeni, a másolat a földmérő szervnél marad.
  - i. A *területszámítási jegyzőkönyv* két példányban; az eredeti példányt a földhivatalnak kell megküldeni, a másolat a földmérő szervnél marad.
- a. Koordináta jegyzék (készítető a kisajátítási munkarészekkel együtt).
  - b. A műszaki leírás (készítető a kisajátítási munkarészekkel együtt).
  - c. Digitális változási vázrajz és változási állomány.

A mérési és számítási jegyzőkönyveket, továbbá az illetékes földhivatal által átadott hitelesített térképmásolatot, koordinátajegyzéket, esetleg terület-számítást általában elég csupán a felülvizsgálat időtartamára átadni.

## **4. 17.4 A munka felülvizsgálata és záradékolása**

A munka felülvizsgálatát célszerű két ütemben végezteni:

- előbb a földmérő benyújtja a műszaki és ingatlan-nyilvántartási (mezőgazdasági) *felülvizsgálatra* és *záradékolásra*, majd
- a kisajátítást kérő (a földmérési munka megrendelője) kérelmezi a műszaki záradékkal ellátott munkarészek alapján a *telekalakítás engedélyezését*.

Utóbbit célszerűen a közigazgatási hivatalon keresztül végezhető, mert ekkor a földhivatal szakhatóságként működik közre a közigazgatási hivatal eljárásában.

### **4.1. 17.4.1 Ingatlanügyi hatósági felülvizsgálat**

A földmérő szerv köteles az előírt munkarészek földhivatali példányát az elkészítéstől (vizsgálati jegyzőkönyv szerinti utolsó javítás keltétől számított) 10 napon belül az illetékes körzeti/megyei földhivatalnak (a továbbiakban: illetékes földhivatal) vizsgálatra megküldeni.

A vizsgálat során a földhivatalnak 10 napon belül ellenőriznie kell, hogy

- a munkát jogosult személy végezte-e;
- igazolta-e az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díj és a vizsgálati díj befizetését;
- ha a munka bejelentési kötelezettség alá tartozik, a bejelentés megtörtént-e, és a készítő figyelembe vette-e a visszaigazolásban előírtakat;
- az előírt mellékleteket csatolták-e;
- a belső vizsgálatot és a minőség tanúsítását arra jogosult személy végezte-e;
- az alappont-sűrítést a vonatkozó előírások szerint készítették-e;

- a vázrajz megfelel-e a meghatározott alaki és tartalmi követelményeinek;
- a változási vázrajz területkimutatásának változás előtti oldala egyezik-e az érvényben lévő ingatlan-nyilvántartási állapottal, illetve az érvényes záradékkal rendelkező, előzetesen nyilvántartásba vett állapottal. Kettős munkarész készítése esetén az új alaptérkép szerinti állapot változás előtti oldala egyezik-e az adatszolgáltatás szerinti állapottal;
- a helyrajzi számozás megfelel-e a külön jogszabályban (44/2006 FVM sz. rendelet [7]) foglalt előírásoknak;
- a területszámítás helyesen történt-e?

Digitális térkép esetén a területszámítást a vizsgálat során az eredeti területszámításban megadott koordinátákból meg kell ismételni.

A változási munkarészek esetenkénti *helyszíni* vizsgálatának *módját és mértékét* a földhivatal a munka jellegétől és nagyságától függően *állapítja meg*. Az eseti helyszíni vizsgálat során *szűrőpróbaszerűen mintavételes eljárással* arról kell meggyőződni, hogy a földmérési munkarészekben feltüntetett állapot a megengedett tűréshatáron belül megegyezik-e a természetben található állapottal.

A változással érintett terület határpontjainak azonosságát (beilleszthetőség) a digitális állományban vizsgálni kell.

Amennyiben a csereingatlanról készített változási vázrajz földügyi (*mezőgazdasági*) záradékolást is igényel, azt a kisajátítási átnézeti térkép és a kisajátítási vázrajz záradékolásával *egyidejűleg* kell elvégezni.

Bejelentésre kötelezett munkáknál az alappontsűrítést a megyei földhivatal vizsgálja.

A földhivatal a benyújtott kisajátítási tervet és a vázrajzot a helyrajzi számozás és a területszámítás helyessége szempontjából megvizsgálja. A megfelelőnek talált kisajátítási tervet és a vázrajzot - a beérkezéstől számított 10 napon belül - "*Helyrajzi számozás és területszámítás helyes*" záradékkal látja el, és visszaküldi a kisajátítást kérőnek.

A földhivatal a hibásnak vagy hiányosnak talált munkarészeket - a hibák, illetve a hiányok *pontos megjelölésével* - azok kijavítása, illetve pótlása végett a földmérő szervnek visszaküldi.

A földmérő szerv köteles a hibákat és hiányokat a munkarészek *valamennyi példányán* – legkésőbb 30 napon belül - *kijavítani*, illetve pótolni, majd a kijavított munkarészek földhivatali példányait az illetékes földhivatalnak ismét benyújtani.

Ha a helyrajzi számozás, területszámítás továbbra is hibás, vagy a földhivatal által előírt hibajavítást (hiánypótlást) a földmérő szerv nem végezte el, a földhivatal a kisajátítási tervet és a vázrajzot - a hibák megjelölésével - a kisajátítást kérőnek céljából küldi vissza.

## 4.2. 17.4.2 Telekalakítási hatósági felülvizsgálat

A *kisajátítást kérő* a kisajátítási dokumentációt a *közigazgatási hivatalhoz nyújtja be*. Amennyiben a vázrajzokon még nem szerepel a telekalakítási záradék, a hivatal a tervet záradékolás végett – a telekalakítási szakhatóságként közreműködő - *földhivatalnak megküldi*.

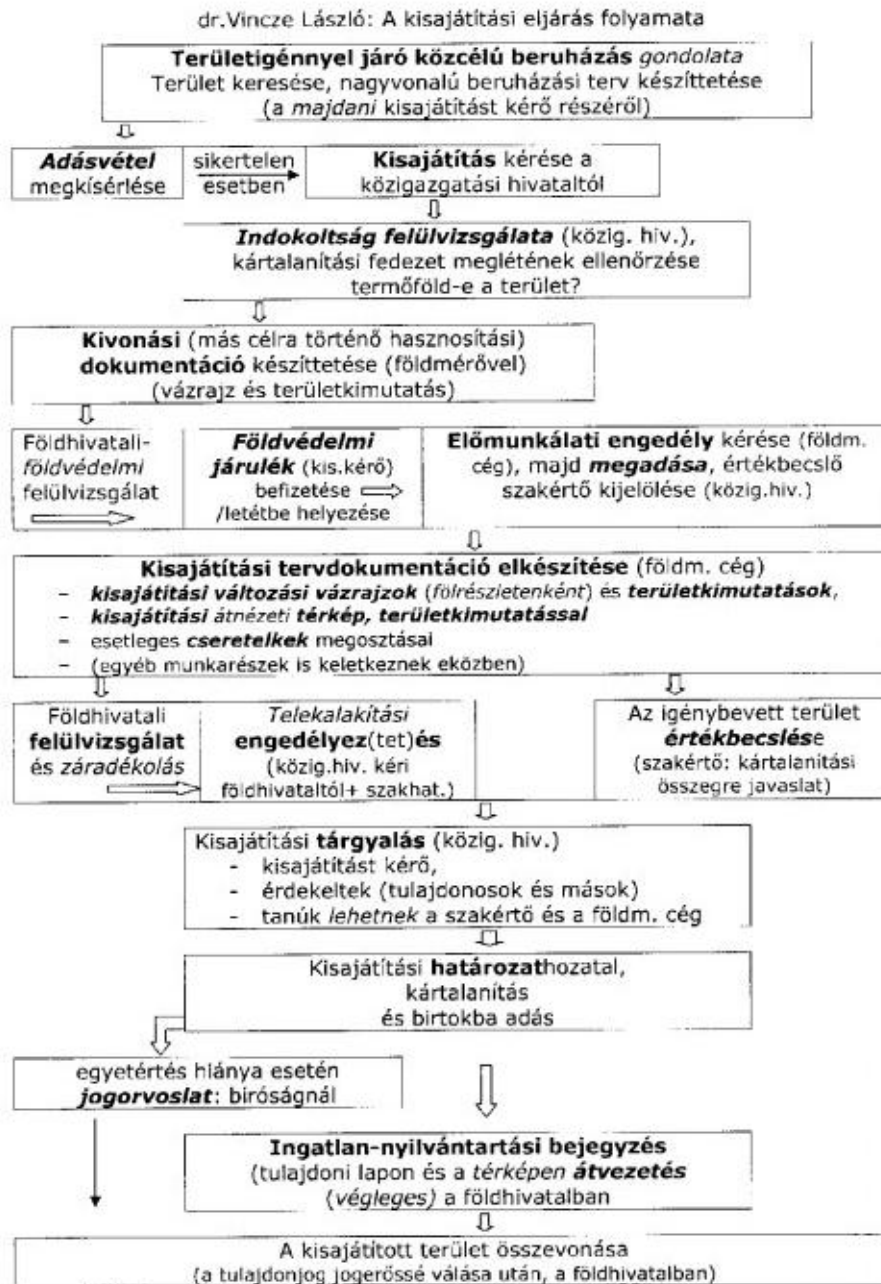
A részbeni kisajátítással érintett földrészletek esetében a földhivatal, *mint telekalakítási hatóság* is felülvizsgálja a munkát.

A földhivatal, mint telekalakítási hatóság (a 15. modulban említett szakhatóságok bevonásával) ellenőrzi, hogy a kisajátítási *terv* és a csereingatlan megosztása során keletkező *új telkek megfelelnek-e* az Országos Településrendezési és Építésügyi Követelmények (OTÉK)-ben, illetve a Szabályozási tervben, és a Helyi építésügyi szabályzatban az építési telkek alakítására vonatkozó rendelkezéseinek. A követelményeknek megfelelő kisajátítási tervet és a vázrajzot – a földhivatal - a beérkezéstől számított *10 munkanapon belül engedélyezési záradékkal látja el* (lásd a 15. modult).

Ha a kisajátítási terv és a vázrajz a telekalakítási vagy az építésügyi követelményeknek nem felel meg, a földhivatal azt a szükséges módosítások végrehajtása céljából a kisajátítást kérőnek küldi vissza.



## 5. 17.5 A kisajátítási folyamat áttekintése



17.2 ábra: A kisajátítási eljárás és földmérési feladatainak áttekintése

## 6. 17.6 A kisajátítási feladat kapcsolódása más földmérési feladatokhoz

A kisajátítás nemcsak közvetlenül szolgálhatja a terület igénybevételét vagy a beruházás előkészítését, de gyakran más munkálatokkal egybefonódva is jelentkezik. Ez az eljárás szempontjából ugyan közömbös, de a földmérési munkák tekintetében kevésbé.

A leggyakoribb kapcsolódások:

- Külterületi megosztások, belterületbe csatoláshoz

- Belterületbe csatolás vagy műszakilag indokolt határkiigazítás,
- Házhelyalakítási terv (változási vázrajz) készítése,
- Ipari vagy közlekedési beruházás megvalósulási térképe.

Ezeknél a munkáknál célszerű az egyes munkaszakaszokat összefüggésében megtervezni, illetve a munkarészek készítésénél is kihasználni az egymásra-épülést (pl. pontsűrítési munkarészek, Mérési vázlat/kitűzési vázlat), de a

- *megfelelő* változási vázrajzot és a
- területelszámolási munkarészt

munkatípusonként külön kell készíteni, azonban *az egymásra épülést és hivatkozást* itt is meg kell tenni részben a szakaszonként való ügyintézéshez, másrészt az átvezethetőség érdekében.

Természetesen, ez csak abban az esetben történhet optimálisan, ha mindegyik munkatípus végrehajtását ismerve alaposan végiggondoljuk a kapcsolódási lehetőségeket és az elkülönítési pontokat.

## 7. 17.7 Összefoglalás, ellenőrző kérdések

A modulban a kisajátítás jogintézményének megismerésén alakuló kisajátítási terv-dokumentáció elkészítésével ismerkedhettek meg. Hogy kiderüljön, ez mennyire sikerült, válaszoljon a következő kérdésekre!

1. Mit értünk kisajátítás alatt? Mik a jellemzői és a feltételei?
2. Milyen közérdekű célokból lehet területet kisajátítani?
3. Melyek a kisajátítási eljárás ismérvei? Ki folytatja le, kik az eljárásban részt vevők, mi a menete)?
4. Miként történik a kártalanítás és az igénybe vett terület birtokba adása?
5. Mi az előmunkálati engedély és milyen földmérési munkálatok végezhetők kisajátításkor?
6. Melyek a kisajátítási terv részei és melyek ezeknek a főbb jellemzői?
7. Mikor lehet/kell az egész ingatlant kisajátítani?
8. Melyek a kisajátítási dokumentáció elkészítésének főbb munkafázisai, feladatai és jellemzői?
9. Adatgyűjtés és adatszolgáltatás kisajátításhoz.
10. Az igénybe veendő terület elhatárolása és megjelölése.
11. A kisajátítási határvonal bemérése/kitűzése és ennek dokumentálása.
12. Térképezés, helyrajzi számozás és területszámítás végrehajtása kisajátításkor. A kisajátítás rajzi munkarészeinek elkészítése.
13. A területkimutatás szerepe, változatai, felépítése, tartalma és kitöltésének szabályai.
14. Csereingtalannal kapcsolatos teendők.
15. A kisajátítási terv előállításánál készítendő és az eljáráshoz szükséges munkarészek.
16. A kisajátítási dokumentáció ingatlanügyi és telekalakítási felülvizsgálata és záradékolása.
17. A kisajátítással gyakran együtt végezhető munkák és annak szabályai.

## Irodalomjegyzék

Vincze L.: *Országos felmérés II.*, NyME Geoinformatikai Főiskolai Kar jegyzet, Székesfehérvár., 2003.

*A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. sz. törvény.*, 2007.

*178/2008 Korm. sz. rendelet 2007. évi CXXIII. sz. törvény és a végrehajtására.*

*46/2010 FVM sz. rendelet az állami földmérési alaptérképek felhasználásával készülő egyes sajátos célú földmérési munkák végzéséről és az ezekkel kapcsolatos hatósági eljárások lefolytatásáról, valamint a földügyi szakigazgatásban működő adatszolgáltatás intézményi háttéréről és rendjéről.* 2010.

*47/2010 FVM sz. rendelet a globális műholdas helymeghatározó rendszerek alkalmazásával végzett pontmeghatározások végrehajtásáról, dokumentálásáról, ellenőrzéséről, vizsgálatáról és átvételéről (röviden: GNSS rendelet).* 2010.

*2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.)*, 2004.

*44/2006. (VI. 13.) FVM rendelet az önálló ingatlanok helyrajzi-számozásáról és az alrészletek megjelöléséről.*, 2006.