

Telekalakítási eljárás

2018. June 07.

A földmívelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet értelmében a Kormány telekalakítási eljárás lefolytatására hatáskörrel rendelkező hatóságként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti telekalakítási eljárásokban - a honvédelmi és katonai célú ingatlanok és az összevont telepítési eljárás során lefolytatott telekalakítási eljárások kivételével - első fokon a járási hivatalt, másodfokon a kormányhivatalt jelöli ki.

A telekalakítási eljárás kérelemre induló eljárás, amely a közzétett formanyomtatványon nyújtható be. A kérelem formanyomtatvány pdf formátumban letölthető, vagy a Nyomtatványok menüpontban online módon is kitölthető. A kérelem tartalma szerint a telekalakítási eljárás típusai a következők:

- telekalakítási engedélyezési eljárás,

- egyesített telekalakítási eljárás. A telekalakítás engedélyezése iránti kérelmet benyújthat:

- a telekalakítással érintett bármelyik telek bármelyik tulajdonosa,
- közös tulajdonban álló telek esetén bármelyik tulajdonostárs,
- aki a telekalakítással érintett földrészlet tekintetében tulajdoni igényt érvényesít,
- az elbirtoklás megállapítása iránt polgári peres eljárást kezdeményező,
- ha a telekalakítás során legalább nyolc új építési telek keletkezik, a tulajdonostársaknak a telek területnagyság szerinti többsége,
- az a személy, aki a telekalakításról a tulajdonossal írásban megállapodott. A kérelemnek tartalmaznia kell:
 - természetes személy kérelmező esetén a természetes személyazonosító adatokat,
 - gazdálkodó szervezet kérelmező esetén a gazdálkodó szervezet statisztikai számjelét,
 - a telekalakítással érintett tel(ke)k helyrajzi számát, a tel(ke)k fekvése szerinti település megjelölésével,
 - a kérelmezett telekalakítási eljárás típusának (telekalakítási engedélyezési eljárás vagy egyesített telekalakítási eljárás) megjelölését,
 - a telekalakítás célját, amely lehet telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés, vagy telekhatárrendezés,
 - az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolását. A telekalakítási engedélyezési eljárás során a területileg illetékes járási hivatal földhivatali osztályához a kérelem mellékleteként záradékolt változási vázrajzot kell benyújtani, de célszerű az ez alapján meghozott elzáró szakhatósági jóváhagyásokat is mellékelni.

Az elzáró szakhatósági jóváhagyásokat nem kötelező az eljárás megindítása előtt beszerezni, de beszerzésükkel gyorsabb a telekalakítási eljárás és kizárható a telekalakítási engedélyezési kérelem elutasítása szakhatósági hozzájárulás hiánya esetén, ami anyagi veszteséggel jár, mert a járási hivatal elutasító határozata esetén nem térítik vissza a telekalakítás engedélyezési eljárásra befizetett díjat, valamint a szakhatóságok eljárási díjait.

Az egyesített telekalakítási eljárás megindítására irányuló kérelemhez a fentiekben túl be kell nyújtani az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges mellékleteket és okiratokat is.

Miben különbözik a telekalakítási engedélyezési eljárás és az egyesített telekalakítási eljárás? A telekalakítási engedélyezési eljárásnál földmérővel elkészített, a járási hivatal földhivatali osztálya által záradékolt változási vázrajzot és a telekalakítás engedélyezési eljárásra vonatkozó kérelmet kell a járási hivatalhoz benyújtani. A járási hivatal (amennyiben ezeket az ügyfél nem szerezte be elzáró módon) szakhatósági állásfoglalást kér az érintett szakhatóságoktól, amely alapján elbírálja a telekalakítási kérelmet és ezek alapján meghozza döntését. A járási hivatal döntése lehet engedélyező, vagy elutasító. Mindkét esetben fellebbezésnek van helye a járási hivatal határozata ellen.

Az első engedélyező szakaszt követi az ingatlan-nyilvántartási átvezetés szakasza, amikor a jogerős telekalakítási engedély birtokában kérelmezni lehet a telekalakítással elvégzett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését.

Az általános ügyintézési idő a telekalakítási eljárásban 60 nap az az teljes eljárást kell lefolytatni. Az egyesített telekalakítási eljárásban a változás átvezetési szakasz 15 nap, ami beleszámít a 60 napos ügyintézési határidőbe. A telekalakítási engedélyezési eljárást csak akkor lehet sommás eljárásban lefolytatni, ha és amennyiben a szakhatósági állásfoglalás is rendelkezésre áll.

Egyesített telekalakítási eljárás az, amikor a telekalakítási engedélyezési eljárást és az ingatlanügyi hatósági eljárást egyszerre kezdeményezik. Egyszerre kerül benyújtásra a telekalakítási dokumentáció, a telekalakítási engedélyre vonatkozó kérelemmel valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges kérelem és annak kötelező mellékletei és okiratai. Egyesített telekalakítási eljárás kezdeményezésekor körültekintően kell eljárni, mert az ingatlan-nyilvántartási átvezetésnél egyes esetekben fellépő hiányosságok vagy hibák nem orvosolhatók hiánypótlással, vagyis bizonyos hiányosságok (ilyen pl. a település vagy helyrajzi szám módosítás, a különböző kötelező aláírásoknak a hiánya, vagy az okirat keltezésének helyének vagy időpontjának hiánya) esetén a járási földhivatal az Ingatlan-nyilvántartási Törvény előírásai alapján hiánypótlási felszólítás nélkül elutasítja a bejegyzési kérelmet, ami anyagi idővesztést jelent az ügyfél számára.

Telekalakítások változatai:

- Telekmegosztás az az eljárás, amikor egy földrészletet két vagy több részre akarjuk megosztani. A megosztás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az új telkek önálló földrészletként, saját helyrajzi-számmal fognak szerepelni.

- Telekegyesítés a telek megosztással ellentétes művelet, amikor két vagy több egymással szomszédos földrészletet összevonunk és a továbbiakban egy helyrajzi számon szerepeltetjük az ingatlan-nyilvántartásban.
- Telekcsoport újraosztása az az eljárás, amikor több egymás melletti földrészletet összevonunk, és újra osztjuk a területet.
- Telek-határrendezés akkor beszélünk, amikor két vagy több szomszédos földrészletnek közös határszakaszát módosítjuk, valamilyen megállapodásnak megfelelően. A földrészletek helyrajzi száma és darabszáma változatlan marad (pl. egy soktöréses földrészlet határ kiegyenesítése).

Eljárási díjak:

A telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII.9.) FVM rendelet alapján a telekalakítás engedélyezésére irányuló első fokú eljárás során 2-5 érintett ingatlan esetén ingatlanonként: 12 000 Ft, 6-15 érintett ingatlan esetén: 60 000 Ft, valamint a hatodik ingatlantól ingatlanonként további 10 000 Ft, 16-25 érintett ingatlan esetén: 160 000 Ft, valamint a tizenhatodik ingatlantól ingatlanonként további 1000 Ft, 26, illetve több érintett ingatlan esetén: 170 000 Ft, valamint a huszonhatodik ingatlantól ingatlanonként további 500 Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.

Az engedélyezési eljárásban érintett ingatlanonként:

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

Szakhatósági díjak és illetékek (változó):

Egyesített telekalakítási eljárás esetén ingatlan-nyilvántartási bejegyzés díja további 6 600 Ft érintett ingatlanonként.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban hozott döntés ellen benyújtott fellebbezés díja 30 000 Ft.

A telekalakítási engedély a jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.