

Dr. Földesi Csaba

A belterületbe vonás

Belterületbe vonás során a földhivatal három szakága, más-más jogszabályok szerint, egymástól elkülönülő, ugyanakkor egymásra épülő eljárást folytat le. A földmérési szakterületen: adatot szolgáltat, záradékol, földvédelmi szakterületen: a szakhatóságok megkeresése mellett földvédelmi hatóságként határozatot hoz; ingatlan-nyilvántartást vezető szervezetként: a tulajdoni lapok tartalmát érintő változásokat vezet.

Egy adott település közigazgatási területén belterületi, külterületi és esetenként zártkerti fekvéseket különböztethetünk meg. *A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.)* a zártkert elkülönítését megszüntette és az elővásárlási, előhaszonbérleti jogok szabályozásától eltekintve, a külterületi földrészletekre vonatkozó szabályokat rendelte alkalmazni a zártkerti fekvésre is.

A tulajdoni lap I. részén tartják nyilván az ingatlan művelési ágát és a művelés alól kivett terület elnevezését. Az egy hektárnál kisebb belterületi földrészleteket művelés alól kivett területként kell nyilvántartani. Ezen területek elnevezése lehet beépítetlen terület, lakóház és udvar, garázs, stb. Az egy hektárnál nagyobb belterületi földrészleteket az *ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.)* rendelkezése szerint mező- és erdőgazdasági művelésének megfelelően kell nyilvántartani. A Tft. rendelkezése szerint a termőföldre vonatkozó szabályokat – a haszonbérletre a törvényben megállapított szabályok kivételével – alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is.

A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló külterületi és a korábbi zártkerti földrészleteket szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület művelési ágban, illetve halastóként tartja nyilván az ingatlanügyi hatóság. Az ún. földminősítési eljárás eredményeként kerül megállapításra az egyes termőföldek minőségi osztálya és kataszteri tiszta jövedelme, vagyis az aranykorona értéke (AK). A minőségi osztálynak egytől nyolcig terjedő fokozatai vannak. Ezen skálán belül az első fokozatba sorolt területek rendelkeznek a legnagyobb aranykorona értékkel. A tulajdoni lapon szerepel a földrészlet minőségi osztálya és a kataszteri tiszta jövedelme is.

A művelés alól kivett ingatlan megtalálható a település külterületén vagy korábbi zártkertjében is. Művelés alól kivett ingatlanok jellemzően a telephelyek.

A mai viszonyok között az ún. fekvéshatár módosítások – amikor a külterület-belterület határa megváltozik – jellemzően belterületbe vonásokat jelentenek. Ezek

abból adódnak, hogy a településeket érintő fejlesztések gyakran csak így tudnak megvalósulni.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény határozza meg a településrendezés céljait, feladatait és eszközeit. Ennek keretében a helyi önkormányzat képviselő-testülete határozattal fogadja el a településszerkezeti tervet és ennek alapján rendeletet alkot a település szabályozási tervéről. A szabályozási terv egy adott földrészlet vagy tömb vonatkozásában a belterületbe vonás meghatározott feltételektől függő lehetőségeit teremti meg. A tulajdonos, illetve tulajdonosok kezdeményezésére a települési önkormányzat képviselő-testülete határozatot hozhat a belterületbe vonás szándékáról.

A belterületbe vonás folyamata több egymástól elkülönülő, de egymásra épülő földügyi igazgatási eljárásból épül fel. Az eljárásokat az ingatlanügyi hatóságnál kell folytatni. A 338/2006. (XII. 23.) Kormányrendelettel ingatlanügyi hatóságként a Kormány a földhivatalt jelölte ki.

Maga a belterületbe vonás folyamata eltérő lehet attól függően, hogy az érintett földrészlet mező-, vagy erdőgazdasági művelés alatt áll, vagy művelés alól kivett terület.

I. Kivett művelési ágú ingatlan belterületbe vonása

A folyamat a földmérési és az ingatlan-nyilvántartási szakterületet érinti.

Földmérési szakterületet érintő eljárás:

Az eljárás kiindulási alapja a belterületbe vonásról szóló változási vázrajz, melyet

földmérési tevékenység végzésére jogosult földmérő vállalkozó készít el. A vázrajz tartalmazza a belterületbe vonással érintett földrészletek régi és új helyrajzi száma mellett az új fekvéshatárt is. A változási vázrajzot a földhivatal záradékolja, a záradék érvényességi ideje egy év. Mivel a záradék önmagában joghatás kiváltására nem alkalmas, szükséges ezen időszakon belül megindítani a belterületbe vonásra irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárást. Ezt követően a földhivatalnak a kérelmet mérlegelés nélkül kell elutasítania.¹

Az eljárás folyamata:

1. A változási vázrajz elkészítéséhez szükséges állami alapadatok szolgáltatásának kérelmezése az illetékes körzeti földhivaltól.²
2. A fekvéshatárok változásának bejelentése az illetékes megyei földhivatalhoz az ezzel megbízott földmérő vállalkozó (fővállalkozó) részéről. A bejelentést a rendelet melléklete szerinti bejelentőlapra, a munka tervezett megkezdését legalább 15 nappal megelőzően kell megtenni.³
3. A bejelentés földhivatal általi vizsgálata 15 napon belül. A vizsgálathoz tartoznia kell a munkavégzésre vonatkozó szakmai követelményeket, illetve az alkalmazandó szabványra és szabályzatra való utalást.⁴
4. A belterületbe vonásról szóló vázrajz vizsgálat és záradékolás céljából történő benyújtása az illetékes körzeti földhivatalhoz.⁵

¹ Inytv. 39. § (3) h) pont

² 16/1997. (III.5.) FM rendelet 3. § (1) bekezdés

³ 16/1997. (III.5.) FM rendelet 34. § (1) bekezdés

⁴ 16/1997. (III.5.) FM rendelet 34. § (2) bekezdés

⁵ 16/1997. (III.5.) FM rendelet 33. § (1) bekezdés

5. A bejelentésre kötelezett munkák szakmai szabályzatban és a bejelentés visszaigazolásában meghatározott ún. munkarészeinek átadása a megyei földhivatalnak (munka befejezése után 30 napon belül).⁶
6. A záradékolt változási vázrajz átadása az érintett települési önkormányzatnak.

Az ingatlan-nyilvántartást érintő eljárás:

Az érvényes záradékkal ellátott vázrajzok birtokában lehet kezdeményezni az ingatlan-nyilvántartási eljárást.

Egy adott földrészlet vagy földrészletek vonatkozásában a települési önkormányzat képviselőtestülete a belterületbe vonási szándékát záradékolt vázrajz tartalmának megfelelő határozat hozatalával fejezi ki. A település igazgatási, belterületi határának módosításával kapcsolatosan bekövetkezett változásokat az eljáró hatóság köteles a földhivatalnak bejelenteni.⁷ A kérelemhez mellékelni kell a földmérési munkarészekon kívül (vázrajz, terület-kimutatás) a képviselő-testület határozatát is.

Az eljárás folyamata:

1. A belterületbe vonás kérelmezése a települési önkormányzat részéről. A kérelemhez csatolni kell a képviselő-testületi határozatot a belterületbe vonásról.
2. A körzeti földhivatal határozat hozatala.

Jogeset:

Egy Balaton-parti település temetője külterületen és belterületen egyaránt feküdt. A település képviselő-testülete új ravatalozó építését határozta el. Ennek feltétele volt, hogy a temető egy helyrajzi szám alatt legyen nyilvántartva. A belterületbe vonás szándékát képviselő testületi határozatba foglalták.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárást kérelemnyomtatvánnyal, földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzzal, képviselő-testületi határozattal, valamint egy arról szóló igazolással kezdeményezték, hogy a képviselő-testületi határozat nem ellentétes a község településrendezési tervével és a helyi építési szabályzatával. Ezen iratok alapján az elsőfokú földhivatal a kérelemnek hely adó határozatot hozott.

II. Mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan belterületbe vonása

A belterületbe vonások jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló területekre vonatkoznak azzal, hogy a belterületbe vont földrészletet a továbbiakban nem mezőgazdasági műveléssel kívánják hasznosítani. Az ilyen földrészletek belterületbe vonásakor ún. földvédelmi eljárást is le kell folytatni, amelynek során engedélyeztetni kell a termőföldterület más célú hasznosítását.

A termőföld más célú engedélyezési eljárásával kapcsolatban a Tft. rendezi a hatáskör kérdését, mely szerint az engedélyt a területileg illetékes ingatlanügyi hatóság adja ki. A földhivatalok illetékességi területét a 62/1999. (VII. 21.) FVM rendelet szabályozza. Az erdő művelési ágban nyilvántartott ingatlanok vonatkozásában viszont külön jogszabályok rendelkezési irányadók.⁸

⁶ 16/1997. (III.5.) FM rendelet 35. § paragrafus

⁷ Inyvt. 27. § (5) bekezdés

Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény (Evt.) szerint, erdőterület termelésből való kivonását az erdészeti hatóság engedélyezi. A hatósági feladatok ellátását a 37/1996. (XII. 29) FM rendelet alapján az Állami Erdészeti Szolgálat végzi.

A termőföld más célú hasznosítására irányuló eljárás lefolytatása, a földrészlet művelési ágának megváltoztatása („kivettre”) történhet a belterületbe vonással egy időben és történhet azt megelőzően is. Ettől függetlenül beszélhetünk ún. „kétlépcsős” vagy „egylépcsős” eljárásról.

A „kétlépcsős” eljárás

A termőföld végleges más célú hasznosításra irányuló eljárást a területileg illetékes körzeti földhivatalnál kell megindítani függetlenül az érintett földrészlet vagy földrészletek területétől. A 338/2006 (XII. 23.) Kormány rendelet szabályozása szerint, ha a más célú hasznosítás iránti kérelem több körzeti földhivatal illetékességi területén fekvő termőföldre vonatkozik, a kérelmet a megyei földhivatal bírálja el, ha a más célú hasznosítás iránti kérelemmel érintett terület több megye területén fekszik, a kérelmet – előzetes egyeztetést követően – területi illetékességüknek megfelelően a megyei földhivatalok bírálják el.

A kérelemhez mellékelni kell a földmérési alaptérképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó területkimutatást. A térképmásolatból állapítható meg, hogy a végleges más célú hasznosítást hol kívánják megvalósítani és az milyen művelési ágú, minőségi osztályú területet érint. A területkimutatás a térképen ábrázolt, a más célú hasznosításra

tervezett földrészlet(ek) területe és aranykorona értéke meghatározására szolgál. Az eljárást a földhivatal, mint földvédelmi hatóság, a *közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket.)* és a Tft. szerint folytatja le. Mivel ez nem ingatlan-nyilvántartási eljárás, nem igazgatási szolgáltatási díjat, hanem *az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény* szerinti – jelenleg 2.200,- Ft mértékű – illetéket kell fizetni. A törvény rendelkezése szerint az eljárási illetéket az eljárás megindításakor illetékbélyeggel az eljárást kezdeményező iraton kell leróni.

A Ket. rendelkezéseinek megfelelően az eljárás lefolytatásához szükséges szakhatósági állásfoglalásokat a földhivatal szerzi be. A földhivatal kötve van a szakhatósági állásfoglaláshoz, azokat és indokolásaikat a határozatába foglalja.⁹ A szakhatósági állásfoglalás ellen külön fellebbezésnek nincs helye, az ügyfél a földhivatali határozat ellen irányuló fellebbezés keretében gyakorolhatja az ezzel kapcsolatos jogorvoslati jogát.¹⁰

Ezen szakhatósági állásfoglalások, földvédelmi szempontok és a helyszíni szemle alapján kell a más célú hasznosítás engedélyezéséről dönteni. A 338/2006. (XII. 23.) Kormány rendelet 17. §-a szerint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezési eljárásában szakhatóságként működik közre:

- a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség *tájvédelmi jogkörben,*
- a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség *természetvédelmi jogkörben,* ha a kérelemmel érintett ter-

⁸ Tft. 2. § (4) bekezdés a) pont

⁹ Ket. 45. § (1) bekezdés

¹⁰ Ket. 45. § (2) bekezdés

mőföld az ingatlan-nyilvántartás szerint természetvédelmi oltalom alatt áll.¹¹

A termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély, ha a hasznosítás megkezdésére öt év alatt nem kerül sor, érvényét veszti.

Amennyiben engedélyezik a termőföld más célú hasznosítását úgy *egyszeri földvédelmi járulékot* kell fizetni. Ennek mértékét a Tft. 1. sz. melléklete tartalmazza. A járulék mértéke a minőségi osztálytól és az AK értéktől függ: például szántó 3-as minőségi osztály vonatkozásában aranykoronánként 60.000,- Ft járulékot kell fizetni. A járulék teljes összegének megfizetése beruházás esetén a megvalósítás megkezdése napján, a véglegesen más célra engedélyezett, illetőleg engedély nélküli hasznosítás esetén az engedélyező vagy az eredeti állapot helyreállítását elfogadó, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához hozzájáruló határozat jogerőre emelkedését követő harminc napon belül esedékes.¹²

A földrészlet művelési ágának ingatlan-nyilvántartási átvezetése a beruházás megkezdésének bejelentése után kérhető a földhivataltól. A földhivatal ingatlan-nyilvántartási hatóságként az Inytv. szabályai szerint hozza meg erre vonatkozó döntését.

Miután a földrészlet művelési ága „kiventre” változik, az eljárás további szakasza mindenben megegyezik az I. pontban írtakkal.

Az „egylépcsős” eljárás

A belterületbe vonással egyidejűleg indított más célú hasznosítás engedélyezése iránt indított eljárásához a változási vázrajzot a belterületbe vonásnak megfelelően kell elkészíttetni. Ilyenkor a külterületi termőföldből egy lépcsőben lesz belterületi, kivett művelési ágú földrészlet. A gyakorlat azt mutatja, hogy ez az eljárás gyakran a földrészlet megosztására is irányul.

Az eljárási rend annyiban tér el a „kétlépcsős” eljárástól, hogy az ingatlan művelési ága a belterületbe vonással együtt kerül átvezetésre.

Jogeset:

Magánszemélyek tulajdonában lévő kilenc, szántó művelési ágú földrészlet belterületbe vonását kérte a települési önkormányzat. A képviselőtestület a tulajdonosok kezdeményezésére határozatot hozott a belterületbe vonásról. A határozat tartalma szerint a fizetendő földvédelmi járulék a tulajdonosokat terhelte.

A más célú hasznosítási eljárást az erre irányuló kérelemmel, záradékolt változási vázrajzzal, a belterületbe vonásról rendelkező képviselőtestületi határozattal, valamint arról szóló igazolással kezdeményezték, hogy az érintett ingatlanok nem szerepelnek a szőlőkataszterben.

Az eljárás során az ingatlanügyi hatóság a Közép-dunántúli Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget szakhatóságként megkereste. A szakhatóság a belterületbe vonáshoz hozzájárulást adott. A földhivatal helyszínelést végzett, megállapította, hogy az ingatlanok közepes, illetve annál gyengébb minőségű területek. Annak igazolása, hogy az ingatlanok nem

¹¹ A tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról a 166/1999. (XI.19.) Korm. rendelet rendelkezik.

¹² Tft. 53. § (4) bekezdés b) pont

szerepelnek a szőlőkataszterben azért volt szükséges, mert a szőlőkataszter szerinti I. osztályú területek – a települési övezeti szabályozás által belterületbe vonható területek kivételével – nem vonhatók belterületbe, a szőlőkataszter szerinti II. osztályú területek csak az illetékes Borvidéki Hegyközségi Tanács, annak hiányában a település jegyzőjének beleegyezésével vonhatók belterületbe.¹³ Az eljárás más célú hasznosítást engedélyező határozattal zárult.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás – a más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló eljárást követően – a következő iratok birtokában került lefolytatásra: kérelem-nyomtatvány, jogerős más célú hasznosítást engedélyező határozat, földvédelmi járulék megfizetésének igazolása, képviselő-testületi határozat, záradékolt és aláírt

változási vázrajz, és szabályozási terv kivonat. A földhivatal a kérelemnek helyt adott, és megnyitotta a belterületi tulajdoni lapokat.

Az „egylépcsős” eljárás egyszerűbb és költséghatékonyabb, mégis több esetben szükséges a „kétlépcsős” eljárást választani. Ennek egyik – leggyakrabban – előforduló oka, hogy termőföld tulajdonjogát jogi személy nem szerezheti meg. Az „egylépcsős” eljárásnál a földrészlet tulajdonjogát a beruházó cég csak a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetése után szerezheti meg, ezek után tudja az ingatlant jelzálogtárgyként, mint biztosítékot feljánlani a hitelt nyújtó banknak.

Összegzés

A belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási eljárás szempontjából adatváltozásnak tekintendő. Az átvezetéshez szükséges más szakterületeket érintő eljárások előzetes lefolytatása, ezek mindegyike külön kérelemre induló eljárás.

* * *

Az Országgyűlés a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvényt, valamint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény módosításáról szóló 2007. évi CXXIV. törvényt lapzártánk után fogadta el. Erre figyelemmel a változásokat a későbbi számunkban ismertetjük.

(Szerkesztőbizottság)

¹³A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény 51-52. § paragrafusai