

Bodnár Ágnes
Ügyvédi Iroda

Kisajátítás és értékbecslés

Debrecen, 2023.09.29.

Dr. Bodnár
Ágnes
ügyvéd



TÉMAKÖRÖK



01.

**Használati
jogok**



02.

**Szolgalom
és
közérdekű
használat**



03.

Kisajátítás



04.

Értékbecslés



A HASZNÁLATI JOGOK

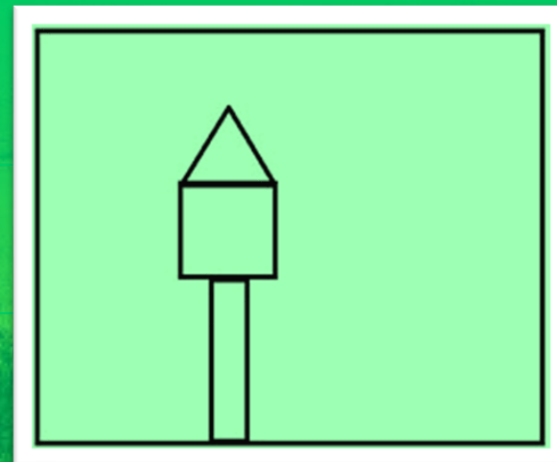
- földhasználat
- haszonélvezet
- a jog és követelés haszonélvezetére vonatkozó különös szabályok
- használati jog
- építményi jog

01.



A FÖLDHASZNÁLAT

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg. Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket. (Ptk. 5:145. §)



A HASZNÁLAT

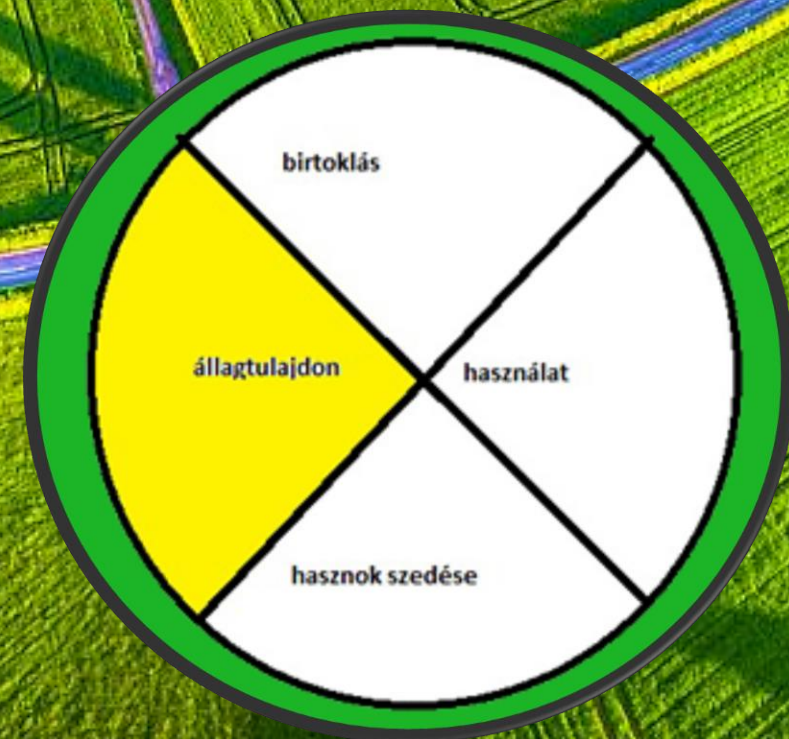
→ **(Ptk. 5:159. §)**

A használat jogánál fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint vele együtt élő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedheti. Jogi személy a használat jogánál fogva a dolgot a létesítő okiratában meghatározott céljával és tevékenységével összhangban használhatja és szedheti annak hasznait. A használat jogának gyakorlása másnak nem engedhető át.

A HASZONÉLVEZET

Haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti. A haszonélvezeti jog a dolog tulajdonosának személyében beállott változásra tekintet nélkül fennmarad. A természetes személyt megillető haszonélvezeti jog korlátozott időre és legfeljebb a jogosult haláláig állhat fenn. Jogi személy javára haszonélvezeti jog korlátozott időre, de legfeljebb ötven évre engedhető; a határozatlan időre alapított haszonélvezeti jog ötven évig áll fenn.

(Ptk. 5:146. § - 5:155. §)



AZ ÉPÍTMÉNYI JOG



- ingatlanon vagy annak felszíne alatt épület létesítése, illetve hasznosítása. Ennek során épület építése vagy építtetése, és ennek érdekében az ingatlan igénybevétele, a felépült vagy az ingatlanon már fennálló épület birtoklása, használata és hasznainak szedése
- pl. különféle épületek, építmények, műtárgyak, műszaki berendezések, naperőművek, autópálya, alagút, híd, mélygarázs
- átruházható és jogutódlás tárgya lehet. Az építményi jog zálogjoggal terhelhető meg.
- határozott időre alapítható, írásban
- ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges

- az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthatja**
- ingatlannak földhasználati joggal terhelt részén építményi jogot csak a földhasználati jog jogosultjának javára és a földhasználati jogának törlésével egyidejűleg lehet alapítani.**
- fogyasztó a tulajdonát képező ingatlanon nem alapíthat és öröklés kivételével nem szerezhethet**

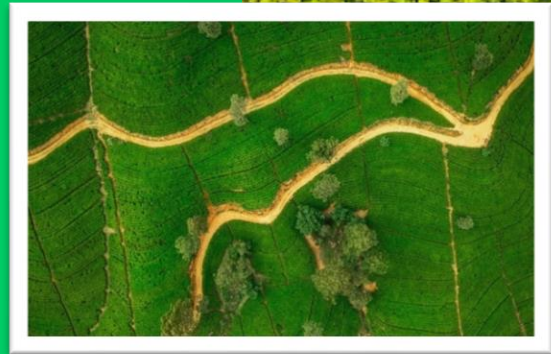


**-tizenöt év után megszűnik gyakorlás
hiányában**

**- az épület megsemmisülése az építményi
jogot nem érinti. Az építményi jog nem szűnik
meg azzal, ha az építményi jogot az ingatlan
tulajdonosa, vagy ha az ingatlan
tulajdonjogát az építményi jog jogosultja
szerzi meg**



- megszüntetése írásbeli lemondó nyilatkozattal és ingatlan-nyilvántartásból való törléssel
- ha ötven évnél hosszabb időre alapították, ötven év elteltével megszűnik. - az építményi jog fennállása alatt az e joggal terhelt ingatlan átruházása vagy megterhelése az építményi jogot nem érinti, ennek jogosultjával szemben csak azok a terhek hatályosak, amelyek az építményi jog bejegyzését a rangsorban megelőzték
- az építményi jog átruházása vagy megterhelése az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot nem érinti.
- kiköthető, hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg



- Ha az építményi jog ellenértékeként a jogosult egyösszegű vagy időszakonként visszatérő szolgáltatás (építménybér) teljesítésére köteles, ennek mértékét és esedékességét az építményi jogot alapító szerződésben kell meghatározni. Az építménybérhez való jog – a még esedékessé nem vált szolgáltatás tekintetében is – az ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti meg.



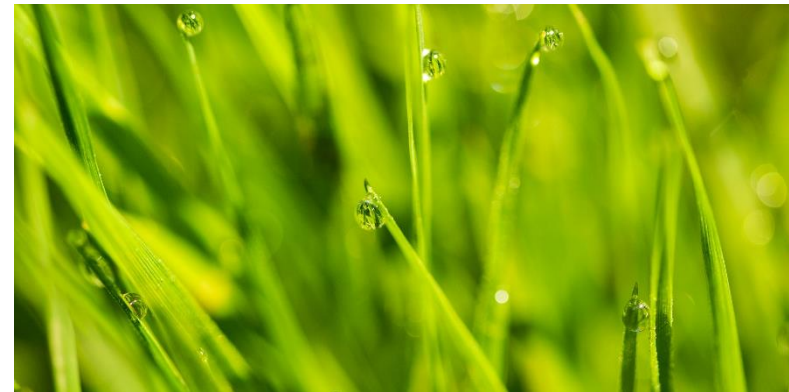
- **Az építményi jog megszűnésével az ingatlannal tartósan egyesített épület az ingatlan alkotórésze marad, kivéve, ha a felek az építményi jogot alapító szerződésben az épület és a föld elváló tulajdonára vonatkozó szabályok szerint abban állapodtak meg, hogy az épület önálló ingatlanként az építményi jog jogosultjának tulajdonába kerül.**
- **Ha az építményi jog megszűnésével az épület az ingatlan alkotórésze marad, az ingatlan tulajdonosa az épület értékének megtérítésére – a felek eltérő megállapodása hiányában – nem köteles.**





- Az önálló ingatlannak nem minősülő olyan épület tekintetében, amely az ingatlanról eltávolítható, az építményi jog jogosultja e jogának megszűnésekor az elvitel jogával élhet.
- Ha az építményi jogot annak megszűnésekor jelzálogjog vagy más dologi jog terheli, e teher tekintetében az építményi jog helyébe az építményi jog jogosultját megillető más jog vagy megtérítési követelés lép.

**- Az építményi jog megszűnése esetén
– ha az épület az ingatlan alkotórésze
marad – az építményi jog jogosultja
által bérbeadással vagy
haszonbérbeadással hasznosított
épület tekintetében a bérbe vagy
haszonbérbe adott ingatlan
elidegenítése esetére irányadó
szabályokat kell megfelelően
alkalmazni.**



SZOLGALOM ÉS KÖZÉRDEKŰ HASZNÁLAT

02.



A TELKI SZOLGALOM

- átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára
- létrejötté szerződéssel, a tulajdonos javára egyoldalú nyilatkozattal vagy 15 év alatt elbirtoklással
- szívésségből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra
- a telki szolgalom nem lehet önállóan forgalom tárgya

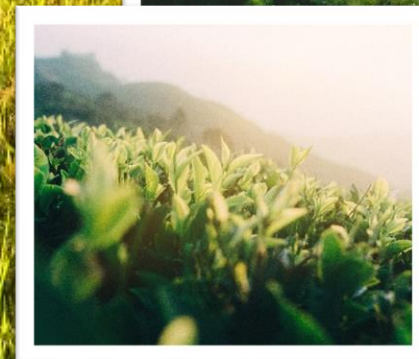
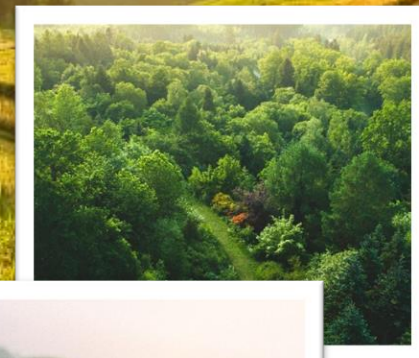




- bíróság a telki szolgalmat megszüntetheti, korlátozhatja vagy gyakorlását felfüggesztheti
- a szolgalom megszűnik 15 év után gyakorlás hiányában
- megszüntetéséhez lemondó nyilatkozat és a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése szükséges (Ptk. 5:160. § - 5:163. §)

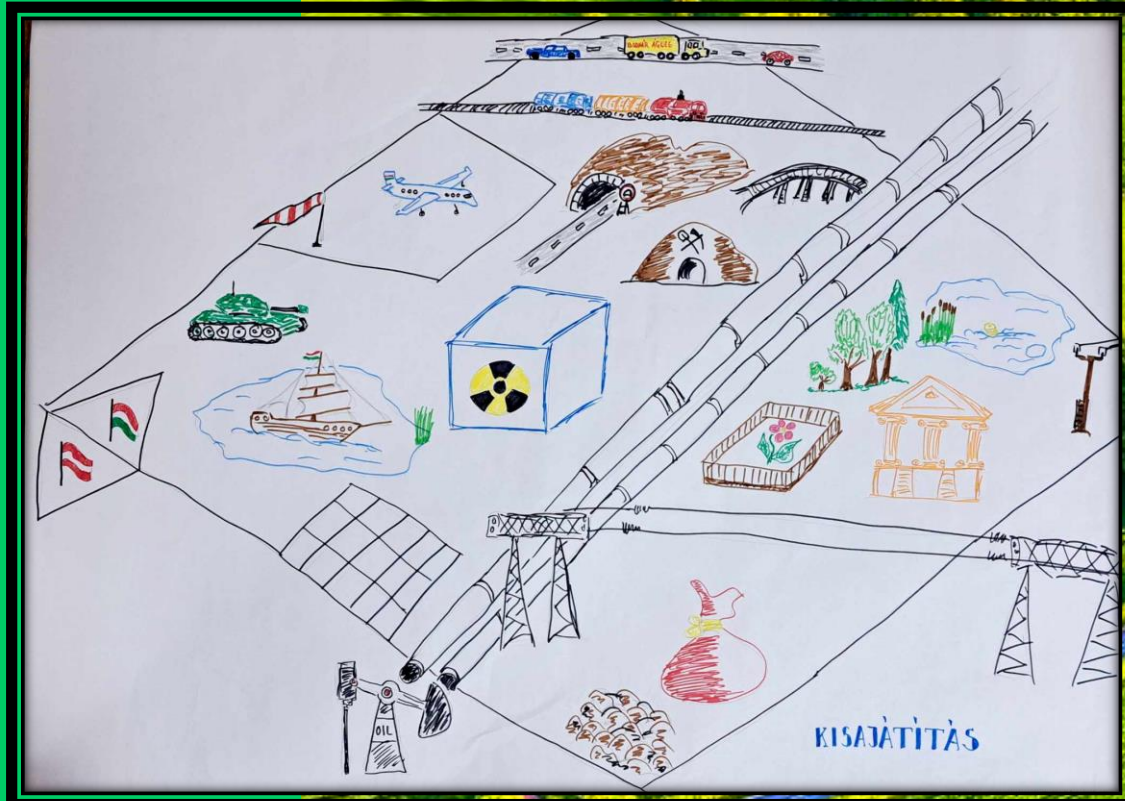
KÖZÉRDEKŰ HASZNÁLAT

- közérdekből, a jogszabályban feljogosított személyek javára – hatóság határozatával – szolgalmat vagy más használati jogot lehet alapítani
- a használati jog alapításáért a korlátozás mértékének megfelelő kártalanítás jár, melyet a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok szerint kell megtéríteni
- pl. állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintaterek, a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá a vezetékjog, a vízvezetési és bányaszolgalmi jog vagy az ideiglenes biztonsági határzár
(Ptk. 5:164. §)



A KISAJÁTÍTÁS

-Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg. A kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi. (Ptk. 5:43. §)



KISAJÁTÍTÁSI CÉLOK

- a) honvédelem;
- b) nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- c) terület- és településrendezés;
- d) oktatási, egészségügyi, szociális, rendvédelmi létesítmény elhelyezése;
- e) közlekedési infrastruktúra fejlesztése;
- f) energiatermelés;
- g) energiaellátás;



- h) bányászat;**
- i) elektronikus hírközlési szolgáltatás;**
- j) örökségvédelem;**
- k) természetvédelem;**
- l) vízgazdálkodás, víziközmű-szolgáltatás, öntözéses gazdálkodás;**
- m) fenntartható erdőgazdálkodás, véderdő telepítés, védőfásítás, közérdekű erdőtelepítés;**
- n) építésügyi korlátozások felszámolása;**





- o) az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése;**
- p) környezetvédelem;**
- q) sportinfrastruktúra fejlesztése;**
- r) az Országgyűlés munkáját segítő hivatali szervezet elhelyezése;**
- s) kulturális infrastruktúra fejlesztése;**
- t) optimális birtokszerkezet kialakítása céljából**

Kisajátításnak akkor van helye,
a) ha a cél az ingatlanon fennálló tulajdon
korlátozásával nem lehetséges, vagy
tulajdonosi megállapodás/hatósági döntés
szolgalmi jogról, használatról nincs
b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése
adás-vétel vagy csere útján nem lehetséges;
c) a cél megvalósítására csak az adott
ingatlanon kerülhet sor, illetve ha arra több
ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való
megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével
járna; és
d) az adott tevékenység közösségi előnyei a
tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen
meghaladják



Mikor kell szakértő? A kisajátítási hatóság – ha a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik – a kisajátításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló törvény szerinti szakértőt rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét. Ha szakértelemmel rendelkezik, nem rendel ki szakértőt és a kártalanítás meghatározása érdekében az állami adóhatóság összehasonlító értékadataiból állapít meg összeget.





A kisajátítási hatóságnak a kérelemnek helyt adó határozatában külön kell rendelkeznie arról, hogy

- a kisajátított ingatlanért,**
- az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért, továbbá**
- a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért milyen összegű kártalanítást,**
- valamint a járulékos költségeikért milyen összegű megtérítést állapít meg.**

Az összeget – kamatokkal együtt – a kisajátítási határozat véglegessé válását követő 15 napon belül kell megfizetni és az azt követő 8 napon belül kell a kisajátítási hatóság részére a megfizetést igazolni.

Mik az előírások az alkalmazandó értékelési módszerek használatára? A Kúria Közigazgatási-Munkaügyi Kollégium Kisajátítási Joggyakorlat-elemző Csoport 2014.EI.II.F.1/7. számú Összefoglaló véleménye szerint: Az ingatlanértékelést, illetve az ingatlanok forgalmi (piaci) értékének meghatározását három kiadvány (szabvány) alapján kell elvégezni. Ezek:

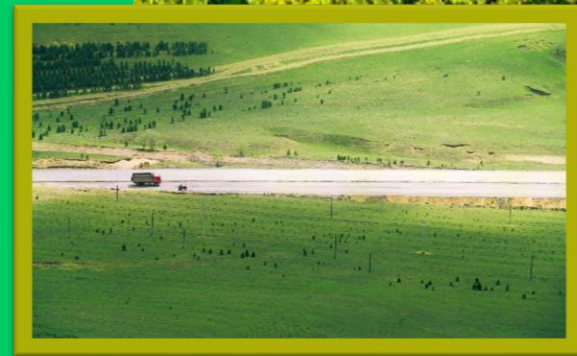
RICS Értékbecslési Szabványok (2014. január) ún. piros könyv,

International Valuation Standards (2011.) ún. fehér könyv,

European Valuation Standards (EVS – TEGoVOFA 2014.) ún. kék könyv



- Ezekre az irányelvekre alapozva alapvetően három fő módszer jöhet számításba:**
 - piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;**
 - értékcsökkentett pótlási költségen alapuló értékelés,**
 - hozamszámításon alapuló értékelési módszer.**
- Szakmai követelmény, hogy az értékelés során legalább kétféle módszert kell alkalmazni, és a kétféle módszer által kapott eredményt egyaránt figyelembe venni. Kizárólag akkor alkalmazható egy módszer, ha az ingatlan egyedi és többféle módszer nem alkalmazható sikerrel.**





Kik ismerhetik meg az értékelést, mely esetben és kit illet az értékelés vitatásának joga? A tárgyalásra a szakértőt meg kell idézni, aki a véleményét megküldi a kisajátítási hatóság részére. A hatóság megküldi az ügyfelek részére. A kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg. A tárgyaláson ismertetni kell a szakértői véleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakértői véleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket. A kisajátítási hatóság és az ügyfelek kérhetik a szakértői vélemény kiegészítését.

KÁRTALANÍTÁS

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 kártalanítás összegének megállapítása során

- a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,**
- b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.**



Nem jár kártalanítás

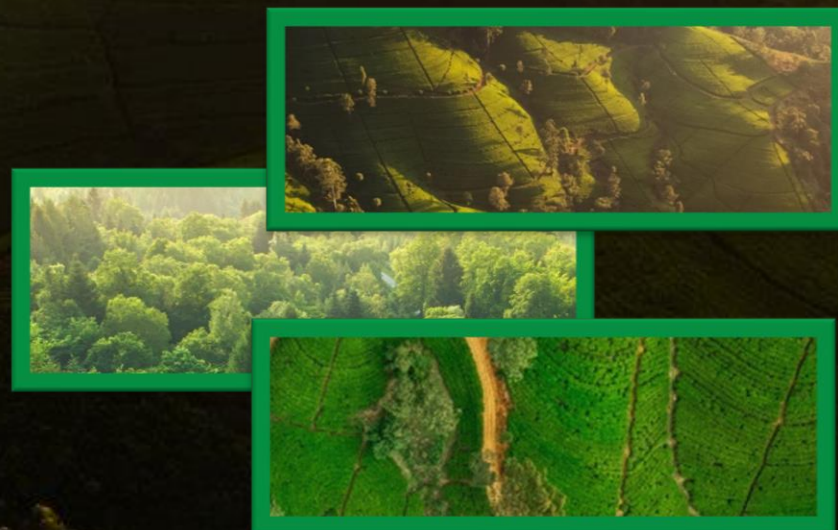
- a) az ingatlanra feljegyzett tények megszűnéséért;**
- b) az olyan épületért,**
 - ba) amelynél az építést, a használatbevételt vagy fennmaradást engedélyező véglegessé vált határozat a későbbi lebontás esetére a kártalanítást kizárta,**
 - bb) bontandó épületért**





-Ha a kisajátítás következtében a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti. Ebben az esetben a faanyag (más évelő növényzet) értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

Lakott érték: a lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérlő vagy egyéb használó használja
Beköltözhető érték: a lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget
a) a tulajdonos használja és részére cserelakást (cserehelyiséget) nem kell adni, vagy
b) használó használja, és a használó cserelakásra (cserehelyiségre), valamint pénzbeli kártalanításra sem tart igényt.





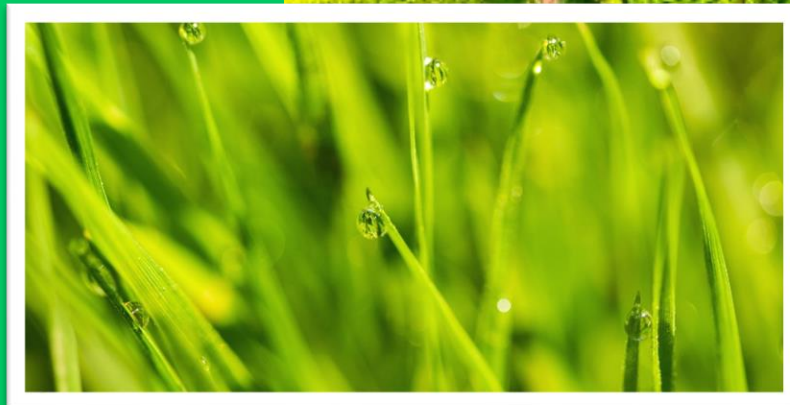
A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban az ingyenes földhasználó részére meg kell téríteni. Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén a megszűnt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével kell meghatározni, pl. ingatlan jellege, a jog gyakorlásának módja, a személyi körülmények, a hasznosítás lehetőségei és az hasznosítással elérhető anyagi előnyök, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását. Nem lehet kevesebb, mint az Itv. szerinti.



-Értékveszteségként kell megtéríteni különösen

- a) mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét;**
- b) erdő esetében a lábon álló faállomány értékét;**
- c) az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését. A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.**

-A kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni
a) mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét;
b) a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbséget.



Bodnár Ágnes
Ügyvédi Iroda

Köszönöm a figyelmet!

