



**Külfejtéses bányászati tevékenységgel kapcsolatos
legfrissebb jogalkalmazási tapasztalatok**



I. Termőföldeken fennálló, törvény által megszüntetett haszonélvezeti jogok rendezése

I.1. Előzmények:

- A Földforgalmi törvény 2014.04.30-i hatállyal, a törvény erejénél fogva megszüntette a nem közeli hozzátartozók (így pl. a jogi személyek) javára, termőföldekre bejegyzett haszonélvezeti jogokat.
- A külfejtéses bányászatban az egyik bevett megoldás volt a bánya területi igényének a hosszú távú biztosítására a bányavállalkozó javára haszonélvezeti jog alapítása, mivel az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés egyben biztosítékként is szolgált.
- Előbb az Alkotmánybíróság, majd az EU Bírósága is foglalkozott a kérdés azon vetületével, hogy a jogszabály erejénél fogva megszünt jogosultság után jár-e bármilyen kártalanítás a jogosultnak, terheli-e bármilyen elszámolási kötelezettség a tulajdonost.
- Végül egy ennél jóval nagyobb horderejű döntés született: Az EU Bírósága által, a C/235/17. számú ügyben hozott ítélet megállapította a jogszerűen szerzett jogosultság törvény által történt törlésének az uniós jogba történő ütközését.
- Az ítélet végrehajtásának a keretében sor kell, hogy kerüljön a károsultak megfelelő kompenzálására.
- Ennek az eszközét képezi a Földforgalmi törvény 2022.01.01-én hatályba lépett módosítása.



I.2. Ítélet végrehajtását szolgáló jogszabályi rendelkezések

2.1. Törölt haszonélvezeti jog visszajegyzése

- 2.1.1. Visszajegyezhetőségi vizsgálat:
- A visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló eljárás iránti **kérelem 2022. 09.01. és 2023. 02.28-a között nyújtható be**, az erre rendszeresített formanyomtatványon, a Nemzeti Földügyi Központhoz (továbbiakban: **NFK**), amely erről előzetesen, elektronikus úton értesítést fog küldeni 2022.07.31-ig.
- A kérelmet a törölt haszonélvező **jogutódja** (pl. esetleges szervezeti átalakulás) **is benyújthatja**.
- Az eljárásban a kérelmező, az ingatlan bejegyzett tulajdonosa és haszonélvezője, egyéb az ingatlanra használati jogosultsággal rendelkező személy (pl. haszonbérelő) és akinek a jogos érdekét érinti az eljárás tárgya, egyaránt **ügyfél** lesz.
- Az **eljárás tárgya** az arról való döntés, hogy a kérelem alapján a haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba részben vagy egészben visszajegyezhető-e.
- Nem akadály a eljárás lefolytatásának és a visszajegyzésnek, ha a határozott időre alapított haszonélvezeti jog - törlés hiányában - a határozott idő lejártá folytán a kérelem benyújtásakor vagy a visszajegyezhetőségről szóló döntés meghozatalakor már megszűnt volna. Ez esetben - ha a visszajegyzés feltételei fennállnak - a haszonélvezeti jogot a **törléskor még hátralévő időtartammal egyező időtartamra** kell visszajegyezni.

2.1.2. Ingatlan-nyilvántartási eljárás:

Ha a visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló, jogorvoslattal támadható eljárás lezárultnak minősül, az NFK a döntését megküldi az ingatlanügyi hatóságnak a haszonélvezeti jog visszajegyezhetőségéről szóló döntése esetén, a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésének ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében.





2.2. Kompenzációs eljárás:

- Az eljárás a **2.1. pontban írtakhoz hasonlóan** az NFK értesítése alapján, az NFK-hoz, formanyomtatványon előterjesztett kérelemmel indul.



Eljárás lényeges szabályai:

- **Ha kérték a visszajegyezhetőség vizsgálatára irányuló eljárás lefolytatását**, a kérelem a 2.1. pont szerinti eljárások lezárását követő **60 napos jogvesztő (!)** határidőn belül nyújtható be. Az NFK 15 napon belül közli a kompenzáció általa számított mértékét, amellyel szemben 15 napon belül megfelelően alátámasztott észrevételt lehet tenni.
- **Ha nem kérték a visszajegyzést**, a kompenzációs eljárás iránti kérelem 2022. 09.01. és 2023. 02.28-a között nyújtható be. A határidő elmulasztása szintén jogvesztő.
- A kompenzációs eljárásban **ügyfélnek** minősül a törölt haszonélvező (jogutódja), a bejegyzett tulajdonos és jogutódja, és mindaz a személy, akitől a kérelmező a haszonélvezeti jog törlésére tekintettel bármilyen formában juttatást kapott.
- Az eljárás tárgya az arról való döntés, hogy a kérelmezőt a Tv. alapján megilleti-e kompenzáció, és ha igen, részére mekkora összegű kompenzáció jár. A kompenzációt az **állam fizeti** meg.



Kompenzáció mértéke:

- A kompenzáció alapja a törölt haszonélvezeti jog 1 évi értéke. Az egyévi érték a haszonélvezeti joggal korábban terhelt ingatlan - haszonélvezeti jog **törlésekor - forgalmi értékének 1/20-a**.
- Ha a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésére nem került sor, **határozott időre alapított** haszonélvezeti jog esetében a kompenzáció mértéke jogi személy esetében az 1 évi érték szorozva a haszonélvezeti jog időtartamából a törlést követően még hátralévő évek számával, de legfeljebb az 1 évi érték 15-szöröse.
- **Ha a törölt haszonélvezeti jog visszajegyzésére sor került, a kompenzáció mértéke az 1 évi érték szorozva a törlés és a visszajegyzés közötti évek számával.**
- Ha a törölt haszonélvezeti joggal korábban terhelt terület csak egy részére vonatkozóan kerül sor a haszonélvezeti jog visszajegyzésére, a kompenzáció számítása során az arányos részt kell figyelembe venni.
- A megállapított kompenzációt csökkenteni kell annak a juttatásnak az értékével, amelyet a kérelmező a tulajdonostól vagy bárki mástól a haszonélvezeti jog törlésére tekintettel bármilyen formában kapott.



Kifizetés módja, esedékessége, kamat:

- A kompenzáció **egy összegű**, az NFK döntését követő 15 napon belül esedékes.
- A kompenzáció után a haszonélvezeti jog törlésének időpontjától a kifizetés napjáig **kamat** jár. A kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamat 2 százalékponttal emelt mértékével.





Kompenzáció járulékos következménye:

A kompenzáció megfizetésével a tulajdonossal szemben a haszonélvezeti jog törlésére tekintettel megillető minden igény az államra száll, amely azonban nem jelent a Tv. alapján automatikus igényérvényesítést.





II. Földvédelmi járulék 50%-ának visszaigénylése külfejtéses bányászati tevékenységgel érintett termőföld esetében

II.1. Előzmények:

- 2013.12.29-i hatállyal módosításra került a Földforgalmi törvény, amely értelmében:
- külfejtéses bányászati tevékenységgel (Földforgalmi törvény szerint ez kizárólag agyag-, kavics és homok bányászatát jelenti) érintett termőföld mezőgazdasági művelési ágban történő újrahasznosítása esetén
- a tájrendezés és az újrahasznosítás elfogadásáról szóló határozatok alapján,
- az utóbbi határozat véglegessé válását követő 60 napon belül
- az igénybevevő kérheti a Földforgalmi törvény szerint az újrahasznosított területre kiszámított földvédelmi járulék 50%-ának a visszatérítését,
- feltéve, hogy a bányászati igénybevétel során a megállapított földvédelmi járulékot korábban megfizette



II.2. Az eljárás gyakorlati tapasztalatai:

- (i) ha a kérelmező nem tudja igazolni, hogy a bányászati tevékenység végzése érdekében korábban az ingatlanügyi hatóságtól más célú hasznosítási engedélyt kért és kapott, a kérelem nem teljesíthető
- (ii) a hatósági határozat megléte mellett a földvédelmi járulék megfizetésének az igazolása sem mellőzhető
- (iii) csak agyag-, kavics- és homok bányászatával, illetve célkitermelő hely létesítésével kapcsolatos más célú hasznosítás esetén van lehetőség a kedvezmény igénybevételére
- (iv) a kérelem benyújtására nyitva álló határidő jogvesztő, igazolási kérelem előterjesztésének helye nincs
- (v) nem a Bt., hanem a Termőföld védelméről szóló törvény 2. § (10. pontja szerinti bányászati tevékenység (kutatás, feltárás, kitermelés) körébe tartozó más célú hasznosítás esetén van helye a kérelem teljesítésének (pl. meddődepónia elhelyezése érdekében történt kivonás nem alapoz meg visszatérítést)



III. Helyi építési szabályzat módosítása egyszerűsített eljárásban

III.1. Előzmények

- 2018.12.28-án kihirdetésre került a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről. A törvény 18. §-a értelmében külfejtéses művelési bányatelket megállapítani, illetve horizontálisan bővíteni csak abban az esetben lehetséges, ha a településrendezési eszközökkel való összhang fennáll, vagy megteremthető.
- Műszaki üzemi terv csak abban az esetben hagyható jóvá, ha a bányaüzem nyersanyagfeldolgozás céljára szolgáló beépítésre szánt, vagy nem szánt övezetbe van sorolva.
- Az új törvény nyomán a Bt. is módosításra került, jelenleg hatályos formáját a szöveg 2019.07.08-án nyerte el, amely értelmében csak a 2018. évi CXXXIX. törvény hatályba lépését követően fektetett bányatelkek, és horizontális bányabővítések esetében szükséges a rendelkezés alkalmazása.
- Időközben ismeretes, hogy hatályba lépett a veszélyhelyzet idején olyan kormányrendelet is, amely az új bányatelkek esetében a 2022.07.08-ig történő üzemszerű kitermelés iránti kötelezettséget vezette be.



A 2021. július 1-én hatályba lépett jogszabályváltozások szerint már csak két dokumentumot, **a településfejlesztési tervet és a településrendezési tervet kell elkészíteni.**

Amellett, hogy az eddigi négyféle tervtípus helyett csak kétféle terv szükséges, **a tervek tartalma is egyszerűbbé válik**, amely az önkormányzatok számára jelentős könnyítést jelent, és gyorsítja is a tervek készítésének, módosításának folyamatát.





III.2. HÉSZ készítésére irányadó szabályok változása

- A helyi építési szabályzatok 2022. 01.01-étől történő készítése és módosítása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Korm. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.



Mi a változásnak a lényege?

Településrendezési eszköz készítése és módosítása során – **főszabály** szerint - teljes eljárást kell lefolytatni.





A településrendezési eszközök elfogadása, illetve módosítása során lehetőség van ún. **egyszerűsített eljárás** lefolytatására amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy** tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
- b) a Kormány által rendeletben kihirdetett **veszélyhelyzet esetén**, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt,
- c) a képviselő-testület döntésével **kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen**, beruházás megvalósítása miatt indokolt,
- d) nem tartozik az a-c) pontok szerinti esetkörökbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
 - 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
 - 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
 - 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.



Az egyszerűsített eljárásnak az a lényege, hogy speciális egyeztetési szabályok alkalmazandók. A speciális eljárás azt jelenti, hogy a véleményezési és a záró szakaszra a **főszabálytól eltérő szabályok**, ezen belül pedig **rövidebb határidők** vonatkoznak.

Lényeg: mindösszesen **akár 3 hónap alatt lehetőség** van a HÉSZ módosításról szóló önkormányzati rendelet elfogadására, amennyiben az érintett települési önkormányzat támogatja a tervezett tevékenységet.





Köszönjük megtisztelő figyelmüket!
Jó szerencsét!

Előadó: Dr. Jean Kornél

ECOVIS HUNGARY LEGAL

Bihary, B. Szabó, Jean, Zalavári és Társai Ügyvédi Iroda

e-mail: jean@ecovis.hu

mobil: +36209321896

