



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügytípus megnevezése:

Kisajátítási eljárás

Ügytípus rövid leírása:

Kisajátítással az ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben (a továbbiakban: Kstv.) meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett.

Ingatlant kisajátítani - a törvényben foglalt feltételek fennállása esetén - az alábbi közérdekű célokra lehetséges:

- honvédelem;
- nemzetközi szerződés alapján megvalósuló területcsere;
- terület- és településrendezés;
- kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsoló oktatási - ideértve a diákotthoni elhelyezést biztosító létesítményeket is -, egészségügyi, szociális, rendvédelmi, nemzetbiztonsági létesítmény elhelyezése;
- közlekedési infrastruktúra fejlesztése;
- energiatermelés;
- energiaellátás;
- bányászat;
- elektronikus hírközlési szolgáltatás;
- örökségvédelem;
- természetvédelem;
- vízgazdálkodás, víziközmű-szolgáltatás, öntözéses gazdálkodás;
- fenntartható erdőgazdálkodás, valamint véderdő telepítése, védőfásítás és közérdekű erdőtelepítés;
- építésügyi korlátozások felszámolása;
- az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése;
- környezetvédelem;
- sportinfrastruktúra fejlesztése.
- az Országgyűlés munkáját segítő hivatali szervezet elhelyezése
- kulturális infrastruktúra fejlesztése;
- optimális birtokszerkezet kialakítása céljából;
- fejlesztési befektetési területen beruházás megvalósítása céljából.

A kisajátítás feltételei:

- 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 adásvétel - törvényben meghatározott esetben csere - útján nem lehetséges;
- 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
- a törvény 4. § -ában felsorolt, kisajátítási célonként megjelölt egyéb feltételek.

A kisajátítással érintett ingatlan:

A kisajátítási tervben szereplő ingatlan adásvétellel vagy cserével történő megszerzése esetében az ingatlant terhelő - jogszabályon vagy szerződésen alapuló - elővásárlási, visszavásárlási, vételi (opció) jog nem gyakorolható. Az ingatlannak egy része is kisajátítható (részleges kisajátítás)., *ugyanakkor nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el.* Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el. Beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátításnak nem akadály, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, azonban a felek erre irányuló megállapodása esetén a visszamaradó részt is ki kell sajátítani.

A tulajdonos kérelmére az egész ingatlant a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

- az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,
- az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,
- a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

A 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 pénzben történik, kivéve:

Ha a tulajdonos és a kisajátítást kérő megegyeznek a kártalanítás csereingatlannal is történhet.

A kisajátított épületben lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonos v. használója részére a - legkésőbb a tárgyaláson előterjesztett kérelemre - a kisajátítást kérő köteles megfelelő cserelakást, illetőleg cserehelyiséget biztosítani. A cserelakás megfelelőségének megállapításánál a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A cserehelyiség akkor megfelelő, ha a tevékenység hasonló körülmények között történő folytatására alkalmas.

A kártalanítás megfizetésére a kisajátítással tulajdont szerző kisajátítást kérő állam, illetve helyi önkormányzat, illetve a kisajátítást kérő harmadik személy köteles. A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni, a kifizetés a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján történik. Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni. A kártalanítási összeg a kisajátítási határozat véglegesé válásával esedékes, ettől az időponttól kezdődően jár a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat is.

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a kisajátított ingatlanért kapott csereingatlan szerzése vagy a kártalanítási összegből rá eső rész erejéig a kártalanítottnak az ingatlanvásárlása, ideértve az ilyen ingatlanra vonatkozó más személyt megillető jog megszűnésért kapott kártalanítási összegből azonos jog megszerzését is.

A kisajátítás iránti kérelmet a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon, ingatlanonként kell benyújtani. A kisajátítási kérelem hiányainak pótlására a kisajátítást kérő csak egy alkalommal hívható fel, az ennek során meghatározott hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg. A hiánypótlásra meghatározott határidő eredménytelen elteltét követően a kisajátítási hatóság a hiányok ezt követő pótlásáig, de legfeljebb 30 napot alapul véve a kisajátítást kérőt – ha mulasztását nem igazolta – eljárási bírsággal sújtja, melynek mértéke naponta 10.000 Ft. A kisajátítási hatóság megkeresése alapján az ingatlanügyi hatóság a kisajátítási eljárással érintett ingatlanra a kisajátítási eljárás megindításának tényét, valamint a kisajátítási eljárás időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat jegyez be az ingatlan-nyilvántartásba.

Ha a kérelem és mellékletei megfelelnek az e törvényben előírt feltételeknek, a kormányhivatal tárgyalást tűz ki. A szakvélemény ügyfelek részére történő megküldéséről az eljáró hatóság hivatalból gondoskodik. A tárgyalás kitűzésével egyidejűleg tájékoztatja az ügyfeleket arról, hogy az ingatlanra milyen közérdekű célra kértek kisajátítást és a kisajátítási terv észrevételezés céljából hol és mikor tekinthető meg, továbbá a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából igazságügyi szakértőt rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét. A tárgyaláson ismertetni kell a kártalanításra vonatkozó szakvéleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakvéleményre tett észrevételeket.

Nincs szükség tárgyalás kitűzésére, illetőleg a kitűzött tárgyalás megtartására, ha a kisajátítást kérő csatolja a kisajátítási kártalanítás tárgyában kötött egyezségről szóló okiratot, és az egyezséget a kormányhivatal jogszerűnek tartja.

A kormányhivatal a kisajátítás tárgyában a meghatározott célok és feltételek fennállásának vizsgálata, illetve szempontok mérlegelése alapján dönt. A vizsgálat kiterjed arra is, hogy fennállnak-e a kisajátítás e törvényben meghatározott egyéb feltételei. A kormányhivatal a kisajátítás feltételeinek elbírálása során köteles megvizsgálni azt is, hogy biztosítható-e a kisajátítani kért épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek használoinak megfelelő időn belül való elhelyezése.

A kormányhivatal a tényállás teljes körű tisztázását követően a határozatban rendelkezik a kisajátításról és az annak fejében járó kártalanítás megállapításáról. Amennyiben a felek között a jogszabályoknak megfelelő egyezség (részegezés) jött létre az eljárás folyamán, és az a szakértői véleménnyel is összhangban van, a hivatal az egyezséget jóváhagyja és határozatba foglalja.

A döntést írásban kell közölni valamennyi ügyféllel, illetve képviselőjükkel (törvényes, meghatalmazott képviselő, ügygondnok, eseti gondnok). A határozatot a vármegyei kormányhivatal postai úton / elektronikus úton (hivatali kapu) közli.

A döntés ellen közigazgatási úton jogorvoslással élni nem lehet, a kormányhivatal határozata a közlést követően azonnal véglegessé válik. A közlést követő 15 napon belül jogszabálysértésre hivatkozással a határozat felülvizsgálata kérhető a Törvényszéknél. A keresetlevelet a határozatot hozó kormányhivatalnál kell benyújtani, illetve ajánlott küldeményként postára adni.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet - mint az E-ügyintézési tv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett – minden beadványt, így a keresetlevelet is kizárólag elektronikusán, az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusán kézbesít a részére.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet - mint a Dáptv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett - minden beadványt, így a keresetlevelet is kizárólag elektronikusan, a Dáptv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. Amennyiben a személyesen eljáró természetes személy az elektronikus kapcsolattartási módot választja, beadványait Ügyfélkapu igénybevételeivel nyújthatja be és a bíróság is elektronikusan kézbesít részére.

A keresetlevél az e-Papír elektronikus üzenetküldő alkalmazáson keresztül, a <https://epapir.gov.hu/level/uj> oldalon, „Jogorvoslat” megnevezésű témacsoport, „Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása” megnevezésű ügýtípus, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal címzett kiválasztását követően nyújtható be a közigazgatási határozatot hozó szervnél.

A pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket vagyoni és jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag, a bíróság felhívására kell megfizetni.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem biztosítása kérhető.

Jogosultak köre:

A kisajátítás iránti kérelmet a kisajátítást kérő nyújtja be. Az állam és a helyi önkormányzat mellett kisajátítást kérő lehet az a harmadik személy, aki közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

Az állam, önkormányzat mint kisajátítást kérő nevében a tulajdonosi jogot gyakorló szerv, illetve az a szerv járhat el, amelyet az állami, önkormányzati tulajdonosi jogokat gyakorló szerv meghatalmaz, vagy az eljárásra jogszabály jelöli ki, vagy amely olyan állami, önkormányzati költségvetési szerv, amelynek – jogszabály vagy az alapító okirata alapján – a kisajátítást megalapozó közérdekű cél megvalósítása a feladatkörébe tartozik.

Terület- és településrendezés, építésügyi korlátozások felszámolása, valamint az ingatlant terhelő az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgalmak miatti hátrányok megszüntetése közérdekű célokra (az ingatlan megvásárlása és) a kisajátítás kezdeményezésének joga az ingatlan tulajdonosát is megilleti, ha az ingatlan tulajdonjogát az a) vagy a b) pont szerinti tulajdoni korlátozás előtt szerezte meg, és

a) az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat, vagy

b) a 2. § o) pontja szerinti közérdekű használati jog, szolgalmi jog - a jog létesítését követően - az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen akadályozza vagy megszünteti.

Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a tulajdonos annak a szervnek a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését kérheti, akivel - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a magyar építészetéről szóló törvény - az ingatlan adásvételére vonatkozó megállapodás a tulajdonos kezdeményezésétől számított öt éven belül nem jött létre.

Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a közérdekű cél jogosultjának a kisajátítási kérelem benyújtására vonatkozó kötelezését a tulajdonos a jog létesítésétől, vagy a létesítmény használatbavételi engedélye végrehajthatóvá válásától számított két évig kérheti.

Azt a tényt, hogy az ingatlan megvásárlását kezdeményezte, de az adásvételre vonatkozó megállapodás a kezdeményezése ellenére nem jött létre, az ingatlan tulajdonosának kell igazolnia.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásokkal Kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítási eljárásokra vonatkozó speciális szabályok:

A Kstv. 37/D. § (2) bekezdése a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítások esetén a kisajátítást kérő kötelességeként - egyéb kisajátítási eljárásokban a kérelmező lehetőségeként - írja elő - a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően - szakértő előzetes kirendelésére irányuló kérelem előterjesztését. A 37/D. § (3) bekezdés rögzíti továbbá, hogy ezen beruházások esetén a szakértői költségek előzetes letétbe helyezésére nem szólítja fel a kisajátítási hatóság a kérelmezőt, a kérelmező a kérelem benyújtásakor a törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott összeget köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.

Az előzetes szakvéleményt a később indított kisajátítási eljárásban a kisajátítást kérőnek a kisajátítási kérelemben - az előzetes szakvélemény csatolásával - előterjesztett kérelmére szakértői véleményként kell felhasználni.

Ezekben az ügyekben a peres eljárás lefolytatására a Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területén megvalósult közigazgatási tevékenység esetében a Debreceni Törvényszék rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.

Szükséges iratok:

A kisajátítás iránti kérelmet a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon, ingatlanonként kell benyújtani, amelyhez mellékelni kell:

- a kisajátítás feltételeinek fennállását igazoló nyilatkozatokat, az azt alátámasztó bizonyítékokat;
- külön jogszabály rendelkezése alapján – a szükséges példányszámú kisajátítási tervet;
- 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 - kivéve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-ának (4) bekezdése szerinti a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 90. §-ának (4) bekezdése szerinti és a Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény 7. §-ának (2) bekezdése szerinti kisajátítást - arról, 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 meghatározott esetben az ingatlanügyi hatóság határozatát;
- kisajátítást kérő harmadik személy esetében a tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt, nem engedélyköteles tevékenység esetén létesítő okiratát;
- képviseleti eljárás esetén: a képviselő meghatalmazását,
- a Kstv. 8. § (6) bekezdése szerinti jogosulti nyilatkozatot, vagy a megkeresés igazolását.

A 2021. július 01. napját követően indult és megismételt eljárásokban a kisajátítást kérő, illetve annak képviselője a Kstv. hatálya alá tartozó hatósági eljárásokban, e hatósági eljárásokban hozott döntésekkel szemben indított közigazgatási perben, valamint a kisajátítási terv záradékolására irányuló eljárásban elektronikus ügyintézésre köteles.

Kisajátítási eljárásban nem kötelező az elektronikus ügyintézés azon kisajátítást kérő illetve képviselője esetében, akinek részére a záradékolás iránt 2021. július 1-jét megelőzően benyújtott kérelme alapján záradékolott kisajátítási terv csak papíralapon áll rendelkezésére. Az elektronikus ügyintézés ennek alapján nem alkalmazó kisajátítást kérő, illetve képviselője e körülmény fennállásáról a kisajátítási hatóság részére nyilatkozni köteles.

Nyomtatványok elérhetősége:

A kisajátítási kérelem formanyomtatvány letölthető:

<https://www.kormanyhivatal.hu/download/f/f8/76000/kisaj%C3%A1t%C3%ADt%C3%A1si%20k%C3%A9relem%20formanyomtatv%C3%A1ny.doc> honlapról.

Eljárási költségek:

A kisajátítási eljárás illetékmentes. A kérelem jogalapjának fennállása esetén az eljáró szakértő díját és költségeit a kérelmezőnek kell megelőlegeznie, majd a szakértő díját és költségét a kérelmező viseli.

A szakértő előzetes kirendelésével összefüggő költségeket a kérelmező viseli.

Hol intézhetem el?

A kisajátítással érintett ingatlan fekvése szerinti illetékes kormányhivatalnál.

Ügyintézési idő:

A kérelem beérkezésétől számított 75 napon belül kell a hivatalnak döntést hoznia. Ha a kérelem jogalapja fennáll, az érdemi döntéshozatal előtt a hivatalnak szakértőt kell kirendelnie és tárgyalást kell tartania. Az eljárási határidőbe nem számít bele az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének időtartama.

Kapcsolódó jogszabályok:

- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról (Kstv.)
- a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözlet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet
- 2016. évi CL. törvény az általános közigazgatási rendtartásról (Ákr.)
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.)

Ügyintéző neve, elérhetősége és az ügyfélfogadás rendje:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Oktatási és Hatósági Osztály
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.

e-mail: hatosag@szabolcs.gov.hu

„B” épület II. emelet 230. iroda telefon: 06-42/599-394, 06-42/795-189

- Kántor Judit

- Kiss Tímea

„B” épület II. emelet 231. iroda telefon: 06-42/599-335, 06-42/599-692

- Horváth Tamás

- Inzsöl János

„B” épület II. emelet 234. iroda telefon: 06-42/599-357

- Ruscsák Szabina

hétfőtől – csütörtökig: 8.00 órától – 16.00 óráig

pénteken: 8.00 órától – 13.00 óráig

Az ügyben eljáró kormányhivatal illetékességi területe:

Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye közigazgatási területe

Nyíregyháza, 2026. március 23.

Hacsáné Szücs Anita
főosztályvezető