



BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BK/TH/03852-5/2025.
Ügyintéző: Szőke Melinda

Tárgy: Kisajátítási eljárás a bajai 050/2
hrs.-ú ingatlanra

V É G Z É S

Az Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány u. 5.) képviselőjében eljáró Dr. Krivik Gábor László ügyvéd (Krivik Ügyvédi Iroda, 6000 Kecskemét, Rákóczi út 16. II/5.) kérelme alapján indult - a **Baja külterületi 050/2 hrsz.-ú ingatlant érintő** - kisajátítási eljárásban

értesítem az ügyfeleket, hogy a kisajátítási hatóság az ügyben **tárgyalást tart**.

A tárgyalás időpontja:

2025. szeptember 2. (kedd) 09.30 óra.

A tárgyalás helye:

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, 6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.,
XII. emelet 1223. szoba.

I. rész (kisajátítást kérő, szakértő)

A tárgyalásra idézem a kisajátítást kérő jogi képviselőjét és a CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság (1068 Budapest, Benczúr u. 7. II/8.), mint igazságügyi szakértői névjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság **eljáró szakértőjét**.

Felhívom az idézettek figyelmét, hogy **kötelesek** az idézésnek eleget tenni. Amennyiben az idézett személy a szabályszerű idézésnek nem tesz eleget, vagy meghallgatása előtt az eljárás helyéről engedély nélkül eltávozik, és távolmaradását előzetesen alapos okkal nem menti ki, vagy utólag megfelelően nem igazolja, vagy ha az idézésre meghallgatásra alkalmatlan állapotban jelenik meg, és ezt a körülményt nem menti ki, eljárási bírsággal sújtható.

II. rész (tulajdonos, egyéb jogosult, ügygondnok)

A tárgyalásra a **kisajátítási eljárással érintett** tulajdonost, mint kártalanításra jogosultat és az ügygondnokot **meghívom**. A tárgyalás megtartását a **tulajdonos távolmaradása nem akadályozza**. Ha személyesen a tárgyaláson nem tud megjelenni, de azon részt kíván venni, ügyében törvényes, vagy meghatalmazott **képviselője** is eljárhat, de az érdemi nyilatkozathoz, kötelezettség-vállaláshoz, illetve egyezségkötéshez a **meghatalmazást** a tárgyaláson be kell mutatni, és az iratokhoz csatolni.

A kártalanításra jogosult és az ügygondnok részére az előzetes szakvélemény és a kisajátítási terv (kisajátítási változási vázrajz, területkimutatás) másolatát mellékelten **megküldöm**. A kisajátítást kérő a szakvélemény felhasználását kérte.

Felhívom a figyelmüket, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

Amennyiben a tulajdonos a tárgyaláson megjelenni nem kíván, jelen végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül, de legkésőbb a tárgyalásig, azaz 2025. szeptember 2. napjáig:

- Amennyiben információval rendelkezik tulajdonostársa, közeli hozzátartozója, Tomic Orsolya (szül.: Petrity Orsolya, 1957, an.: Szabó Lídia) tartózkodási helyéről, ill. elérhetőségéről, **tájékoztassa hivatalunkat.**
- **Nyilatkozzon arról,** hogy a szakértői véleményt elfogadja-e. Fenti határidőn belül észrevételt, bizonyítási indítványt terjeszthet elő a szakvéleménnyel összefüggésben.
Amennyiben nem ért egyet a szakértői véleményben foglaltakkal, és **más igazságügyi szakértő kirendelését indítványozza,** úgy az indítvánnyal egyidejűleg 350.000 Ft szakértői díjelőleget helyezzen letétbe a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 10025004-00299657-20000002 számú intézményi letéti számlájára, melynek megtörténtét egyidejűleg igazolja hivatalunk felé.
Felhívom a figyelmét, hogy a kisajátítási hatóság észrevétel, nyilatkozat hiányában úgy tekinti, hogy a szakértői vélemény ténymegállapításait és a javasolt kártalanítás összegét elfogadja.
- **Közlje pénzforgalmi számlaszámát** (amennyiben ilyenrel rendelkezik) a kártalanítás átutalás útján történő kifizetése érdekében.
- **Nyilatkozzon a birtokba bocsátás időpontjáról.** A birtokba bocsátás módját, feltételeit a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény [a továbbiakban: Kstv.] 29. § (6)-(8) bekezdései és a 31/A. § (5) bekezdései tartalmazzák:
„29. § (6) A kisajátított ingatlan elhagyására kötelezett az ingatlant
a) a kártalanítás, valamint a megtérítés megfizetését, vagy
b) a csereingatlan birtokba adását és az esetleges értékkülönbözet, valamint a megtérítés megfizetését követően, a kisajátítási határozatban meghatározott időpontig köteles a kisajátítást kérő részére birtokba bocsátani.
(7) A birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a (6) bekezdés szerinti időpontot követő legfeljebb 2 hónapos, építmény nélküli ingatlan esetében 1 hónapos határidőt állapíthat meg. A kisajátítási hatóság ennél hosszabb határidőt is megállapíthat, ha ebben a felek megállapodtak, vagy ha az a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzéséhez szükséges.
(8) Ha a kisajátított ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, a birtokba bocsátásra közvetlenül a termés betakarítása előtti időpontot csak kivételesen, sürgős szükség esetében szabad megjelölni; a körülményekhez képest ilyenkor is lehetővé kell tenni, hogy a földhasználó (tulajdonosa) a termést betakaríthassa.”
„31/A. § (5) A 29. § (7) bekezdése alkalmazásában **építmény nélküli ingatlan birtokba bocsátására legfeljebb 15 napos határidő állapítható meg,** és a birtokbabocsátási határidőt a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzése érdekében nem lehet meghosszabbítani.”

Felhívom a kisajátítási eljárással érintett tulajdonos figyelmét, hogy a szakvéleményben javasolt kártalanítási összeg tartalmazza az elvesző faállomány értékét is. A Kstv. 10. § (7) bekezdése szerint, ha a kisajátítás következtében a faállomány vagy más élő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti. Ebben az esetben a faanyag értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

Amennyiben fenti határidőn belül olyan értelmű nyilatkozatot tesz, hogy valamennyi tulajdonostársával egyetértésben ki kívánja termelni a kisajátítással érintett ingatlanrészen lévő faállományt, úgy annak pénzben kifejezett értéke a szakvéleményben megjelölt kártalanítási összeg Ön tulajdoni hányadára eső részéből kivonásra kerül. Ilyen értelmű **nyilatkozat hiányában úgy tekintem, hogy az érintett faállomány pénzbeli értékére tart igényt.**

Amennyiben az ügygondnok a tárgyaláson megjeleni nem kíván, jelen végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül, de legkésőbb a tárgyalásig, azaz 2025. szeptember 2. napjáig **nyilatkozzon arról,** hogy a szakértői véleményt, ill. az abban foglaltakat elfogadja-e. Fenti határidőn belül észrevételt, bizonyítási indítványt terjeszthet elő a szakvéleménnyel összefüggésben.

Tájékoztatom a kisajátítási eljárással érintett tulajdonost továbbá az alábbiakról:

- Valamennyi tulajdonostársával együttesen kérelmezheti az ingatlan teljes területtel történő kisajátítását, melyre akkor kerülhet sor, ha a Kstv. 6. § (4) bekezdése szerinti feltételei fennállnak:
*„a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,
b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,
c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.”*
- A szakértői véleményben meghatározott kártalanítási összeg nem tartalmazza az esetlegesen felmerülő egyes áthelyezési, átépítési költséget (járulékos költség), az a munkálatok elvégzését követően, a költségek igazolása mellett külön eljárásban téríthető meg. Amennyiben a kisajátítási eljárás alatt a munkálatok költsége bizonyítható, akkor a kártalanításra jogosult erre irányuló kérelmére lehetőség van a kisajátítási határozatban is a járulékos költségekről való döntésre. A Kstv. 21/A. § (1) bekezdése az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:
*„A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett – az ingatlan tulajdonjogának elvonásáért, az ingatlanon fennálló jogok megszűnéséért, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért járó kártalanításon felül – köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően
a) a költözködés,
b) üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében
ba) az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,
bb) a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint
c) az a) és b) pontban foglaltakon túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál – a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 90 napon belül – felmerült indokolt és igazolt költséget [az a)–c) pontokban szereplő költségek a továbbiakban együtt: járulékos költség].*
- Az átépítések, áthelyezések érdekében kérheti a kisajátítási határvonal kitűzését, ha az még nem történt meg a kisajátítást kérő részéről.

Amennyiben valamely félnek tudomása van róla, hogy az eljárásban más személy (szerv) is ügyféli jogállással rendelkezik, annak személyéről szintén jelen végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül tájékoztasson. A Kstv. 23. § (1) bekezdés e) pontja alapján az eljárásban ügyfél mindazon egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti (pl. ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, földhasználó).

A kisajátítási hatóság észrevétel, nyilatkozat hiányában a rendelkezésére álló adatok, iratok alapján dönt. Jogi képviselő, gazdasági társaság képviselőjében eljáró személy írásbeli beadványát elektronikus úton terjesztheti elő. Természetes személy írásbeli beadványát postai úton vagy ügyfélkapus azonosítással elektronikus úton (e-Papír szolgáltatás igénybevételével) terjesztheti elő.

Végzésem a közléssel végleges, ellene önálló jogorvoslatnak nincs helye. A döntés elleni jogorvoslati jog csak az ügyben hozott közigazgatási hatósági határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

INDOKOLÁS

Dr. Krivik Gábor László, ügyvéd az Építési és Közlekedési Minisztérium képviselőjében kisajátítási kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz a Baja külterületi 050/2 hrsz.-ú, „erdő” művelési ágú ingatlan területéből 13040 m² nagyságú területre vonatkozóan, a Kstv. 2. § e) pontjában megjelölt közlekedési infrastruktúra fejlesztése – a „Baja, déli elkerülő út előkészítése” – közérdekű célból.

A Kstv. 25. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében a hatóság a kisajátítási eljárásban, mint az ellenérdekű ügyfelek részvételével zajló eljárásban tárgyalást tart, melyre – a 26. § (1) bekezdés alapján – a szakértőt meg kell idézni. A 26. § (3) bekezdés szerint a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

A Kstv. 22. § (1) bekezdése értelmében a kisajátítási eljárásra az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. [a továbbiakban: Ákr.] rendelkezéseit kell alkalmazni a Kstv.-ben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel. Az Ákr. 58. § (1) bekezdése alapján azt, akinek személyes meghallgatása az eljárás során szükséges, a hatóság kötelezi, hogy a megjelölt helyen és időpontban jelenjen meg. Ezen jogszabályi rendelkezésre tekintettel döntöttem a kisajátítást kérő képviselőjének idézéséről. Az 59. § (1) bekezdés b) pontja értelmében, a hatóság az illetékességi területén lakcímmel nem rendelkező személyt vagy székhellyel nem rendelkező szervezet törvényes képviselőjét akkor idézheti a székhelyére, ha az idézés célja a tárgyaláson, egyeztetésen való részvétel. A 61. § (1) bekezdése szerint, ha nem szükséges az ügyfél idézése, a hatóság az ügyfelet a tanú és a szakértő meghallgatásáról, a szemléről és a tárgyalásról értesíti azzal a tájékoztatással, hogy az eljárási cselekményen részt vehet, de megjelenése nem kötelező. Az értesítést – ha az ügy körülményeiből más nem következik – úgy kell közölni, hogy azt az ügyfél legalább öt nappal korábban megkapja. Az ingatlan tulajdonosát (egyéb jog jogosultat) ennek megfelelően a tárgyalás tartásáról értesítettem, azon a megjelenése nem kötelező.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem. *Figyelemmel a Kstv. 23. § (4) bekezdés c) pontjára, jelen végzés a kisajátítási hatóság honlapján történő közzététellel hirdetményi úton is közlésre kerül.*

Hatáskörömet és illetékességemet a Kstv. 22. § (2) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 46. § (2) bekezdése határozza meg.

A döntés a fentieken túl az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, 81. § (1) bekezdésében foglaltakon alapul. Az idézett személy megjelenési kötelezettségével kapcsolatos rendelkezéseket az Ákr. 60. §-a tartalmazza.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a alapján zártam ki.

Kecskemét, „időbélyegző szerint”

Kovács Ernő
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Gál Edina
osztályvezető

Értesülnek:

1. Dr. Krivik Gábor László, ügyvéd (Krivik Ügyvédi Iroda – kisajátítást kérő képviselőjében) – *elektronikus úton (KRID: 18354768)*
2. CONZUS GROUP Kft. (szakértő) – *elektronikus úton (KRID: 25789502)*
3. Dr. Tuzáné Dr. Gémes Éva, ügyvéd (Kecskeméti 12. sz. Ügyvédi Iroda – ügygondnok, Orsolya Tomic tulajdonos képviselőjében) – *elektronikus úton (KRID: 20439350; melléklet: szakvélemény, kisajátítási tero)*
4. Kovácsné Petrity Lídia (tulajdonos) 6347 Érsekcsanád, Deák Ferenc u. 59. *(melléklet: szakvélemény, kisajátítási tero)*
5. Erdőgazdálkodó *(tájékoztatásul)*
6. Irattár

