

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Stumpfne Éder Gabriella

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.849.1.11'

Másolatkészítési szabályzat:

Az Egyedi Iratkezelési Szabályzatról szóló 17/2024. (X. 18.) főispáni utasítás

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/fejer/megye/e-ugyintezes>

Másolatkészítés időpontja:

2025.09.05. 12:06:35



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: FE/03/2093-14/2025.

Ügyintéző: dr. Hodován Éva

Tel.: 22/526-901

Tárgy: a Magyar Állam nevében eljáró
Építési és Közlekedési Minisztérium
(1054 Budapest, Alkotmány u. 5.)
kérelmére az Adony 0441/11 hrsz.-ú
ingatlan részleges kisajátítása iránti ügy

**Kiemelt közlekedési infrastruktúra-
beruházás**

Végzés

A Magyar Állam kisajátítást kérő nevében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium kérelmére a tárgyban jelzett ingatlanra „Az iváncsai ipari-innovációs fejlesztési terület kialakításával összefüggő vasúti infrastruktúra korszerűsítésének kivitelezése és az ahhoz kapcsolódó tervezések együttes megvalósítása” elnevezésű projekthez kapcsolódóan, közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra kisajátítási eljárást folytatok teljes eljárásban.

I.

Tájékoztatom, hogy a tárgyi kisajátítási ügyben

2025. szeptember 24. napján 9.00 órakor

a Székesfehérvár, Szent István tér 9. sz. fsz. 7. szám alatti hivatali helyiségben tárgyalást tartok, melyre ügyfélként – a kisajátítást kérőjeként, az ingatlan tulajdonosaként, valamint a vezetékjog jogosultjaként – meghívom.

A tárgyaláson való megjelenése nem kötelező, a tárgyalást távollétében is megtartom.

A személyesen megjelenő ügyfél, illetve képviselője a tárgyaláson magát személyazonosításra alkalmas irattal köteles igazolni. Amennyiben nem személyesen jár el, a hatóság az eljáró személy képviseleti jogosultságát megvizsgálja. A meghatalmazottnak a képviseleti jogosultságát – ha azt a rendelkezési nyilvántartás nem tartalmazza – igazolnia kell. A meghatalmazást írásba kell foglalni vagy jegyzőkönyvbe kell mondani. Az írásbeli meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

A hatóság visszautasítja a képviselő eljárást, ha az nyilvánvalóan nem alkalmas az ügyben a képviselet ellátására, vagy ha a képviseleti jogosultságát az erre irányuló hiánypótlási felhívás ellenére sem igazolja.

II.

Mellékelten megküldöm a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. (1068 Budapest, Benczúr u. 7. II/8., képviseli: Füstös Bálint ügyvezető) igazságügyi szakértő által készített előzetes szakértői véleményt, a szakértői társaság 2025. augusztus 22-én kelt nyilatkozatát, a kisajátítást kérő 2025. augusztus 28-án kelt nyilatkozatát és a szakértő 2025. szeptember 2-án kelt nyilatkozatát.

Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozó előzetes szakértői vélemény a kisajátítást kérő rendelkezésére áll, ezért részére mellékelten kizárólag a szakértői nyilatkozatokat küldöm meg.

III.

Felhívom a tárgyi ingatlan tulajdonosát, hogy legkésőbb a kisajátítási tárgyalás időpontjáig nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítási terv szerint visszamaradó, de az eredeti céljára nem használható, közútról megközelíthetetlen Adony 0441/20 és 0441/25 hrsz.-ú ingatlanok kisajátítását.

Amennyiben a fenti határidő eredménytelenül telik el, úgy tekintem, hogy nem kéri a kisajátítási terv szerint visszamaradó, de az eredeti céljára nem használható, közútról megközelíthetetlen Adony 0441/20 és 0441/25 hrsz.-ú ingatlanok kisajátítását. Ebben az esetben a szakértőnek a 2025. szeptember 2-án kelt nyilatkozata alapján a fenti hrsz.-ú ingatlanok 70%-os értékesíthetőségét fogom megállapítani.

A tulajdonos a nyilatkozatát megküldheti postai úton, a hatosag@fejer.gov.hu e-mail címre, vagy elektronikus úton e-Papír Szolgáltatás igénybevételével (Témacsoport: Kormányhivatali ügyek, Ügytípus: Általános hatósági ügyek, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal).

IV.

Az előzetes szakértői véleménnyel, és a kettő szakértői nyilatkozattal kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket – írásban vagy személyesen – legkésőbb a tárgyaláson teheti meg.

Amennyiben a fenti határidőn belül nem nyilatkozik, úgy tekintem, hogy elfogadja az előzetes szakértői véleményben, és a kettő szakértői nyilatkozatban foglaltakat.

A kérdés és észrevételét a tulajdonos megküldheti postai úton, a hatosag@fejer.gov.hu e-mail címre, vagy elektronikus úton e-Papír Szolgáltatás igénybevételével (Témacsoport: Kormányhivatali ügyek, Ügytípus: Általános hatósági ügyek, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal).

A kérdés, észrevételét a hivatali kapuval rendelkező többi ügyfél elektronikus úton az FMKHEHOT elnevezésű, KRID: 134622735 azonosító számú hivatali kapura; hivatali kapuval nem rendelkező többi ügyfél pedig elektronikus úton az e-Papír Szolgáltatás igénybevételével (Témacsoport: Kormányhivatali ügyek, Ügytípus: Általános hatósági ügyek, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal) küldheti meg a kormányhivatal részére.

V.

Felhívom a tárgyi ingatlan tulajdonosát, hogy legkésőbb a kisajátítási tárgyalás időpontjáig nyilatkozzon arról a számlaszámáról, amelyre a kártalanítási összeg kifizetését kéri.

A tulajdonos a számlaszámát megküldheti postai úton, a hatosag@fejer.gov.hu e-mail címre, vagy elektronikus úton e-Papír Szolgáltatás igénybevételével (Témacsoport: Kormányhivatali ügyek, Ügytípus: Általános hatósági ügyek, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal).

Amennyiben fizetési számlát nem jelöl meg, a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni. Amennyiben fizetési számlát nem jelöl meg és a kártalanítás postai úton történő kifizetése eredménytelen, úgy a kártalanítási összeg bírósági letétbe kerül.

VI.

Amennyiben a kártalanításra jogosult a kisajátítási hatóság részére a döntés meghozataláig igazolja a járulékos költséget, úgy a kisajátítási hatóság a kisajátítási kérelemnek helyt adó határozatában rendelkezik a járulékos költség megtérítésének elrendeléséről.

Az eljárási cselekmény kapcsán eljárási költség nem merült fel.

Döntésem ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

Végzésem elleni jogorvoslati jog csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

Indokolás

A Magyar Állam nevében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium 2025. április 15-én kérelmet nyújtott be a tárgyi hrsz.-ú ingatlan tekintetében kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából, „Az iváncsai ipari-innovációs fejlesztési terület kialakításával összefüggő vasúti infrastruktúra korszerűsítésének kivitelezése és az ahhoz kapcsolódó tervezések együttes megvalósítása” elnevezésű projekt (projektkód: V042.01) érdekében.

A fenti beruházás az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet 1. mellékletének 2.1.125. pontja alapján kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/D. § (1)-(2) bekezdései értelmében kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén a kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését.

Mindezekre tekintettel az előzetes szakvélemény elkészítése céljából igazságügyi szakértőként a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t (1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. emelet 8., képviseli: Füstös Bálint ügyvezető) rendelttem ki. A szakértő benyújtotta a kormányhivatalhoz a 2025. június 6-án kelt előzetes szakértői véleményét.

A Kstv. 37/C. § (1a) bekezdésben foglaltak alapján – mely szerint az előzetes szakvélemény elkészítése céljából indult eljárásban kizárólag a kirendelés iránti kérelmet benyújtó kisajátítást kérő minősül ügyfélnek – az előzetes szakértői véleményt csak a kérelmező részére küldtem meg.

A kisajátítást kérő a kormányhivatalhoz 2025. augusztus 14-én benyújtott kérelmében a tárgyi ingatlan részleges kisajátítását kérte.

Az ügyfeleket a Kstv. 23. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel értesítettem a tárgyalás időpontjáról.

A képviselet általános szabályairól és a meghatalmazásra vonatkozó szabályokról az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 13-14. §-ai alapján adtam tájékoztatást.

Eljárásom során megállapítottam, hogy a benyújtott kérelem és mellékletei megfelelnek a Kstv.-ben előírt feltételeknek.

A Kstv. 37/B. § (1)-(2) bekezdései értelmében az előzetes szakvéleményt a később indított kisajátítási eljárásban a kisajátítást kérőnek a kisajátítási kérelemben – az előzetes szakvélemény csatolásával – előterjesztett kérelmére szakértői véleményként kell felhasználni.

Erre tekintettel felhívtam a szakértőt nyilatkozzon arról, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozó előzetes szakértői véleményében foglaltakat fenntartja-e, avagy az időmúlásra tekintettel új szakértői vélemény készítése indokolt.

A szakértő társaság a kormányhivatal felhívására 2025. augusztus 22-én kelt beadványában úgy nyilatkozott, hogy az előzetes szakvéleményében foglalt megállapításait változatlan tartalommal fenntartja, mivel az ingatlan piaci értékét befolyásoló piaci környezetben nem következett be olyan mértékű változás, amely indokolná a 2025. június 6-án kelt szakvéleményben megállapítottak módosítását.

A kialakult bírósági gyakorlat szerint a kisajátítást kérőt terheli annak bizonyítása, hogy a visszamaradó ingatlan megközelítése biztosított-e. Erre tekintettel felhívtam a kisajátítást kérőt, nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítási eljárást követően visszamaradó ingatlanok az eredeti céljaira használhatóak lesznek-e, vagyis mezőgazdasági gépekkel közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról (ilyen célra alapított szolgalmi útról) megközelíthetőek lesznek-e; nyilatkozzon továbbá arról is, hogy a visszamaradó ingatlanok melyik helyrajzi számú útról lesznek megközelíthetőek.

A kisajátítást kérő úgy nyilatkozott, hogy a visszamaradó Adony 0441/20 és a 0441/25 hrsz.-ú ingatlanok a kisajátítást követően nem lesznek megközelíthetőek.

A kialakult bírósági gyakorlat szerint amennyiben az ingatlan megközelíthetetlené válik, akkor lényegében két lehetőség van: ha a tulajdonos kéri a visszamaradó ingatlan kisajátítását is, akkor a kisajátítás elrendelhető; ha azonban nincsen ilyen tulajdonosi kérelem, akkor a megközelíthetetlenség ténye az értékcsökkenés körében csupán értékcsökkenési tényezőként vizsgálható. (Kfv.II.38.111/2015/10.)

A Kúria Kfv.II.38.111/2015/10. számú ítélete egyértelműen rögzíti, hogy a 100%-os értékcsökkenés az ingatlan értéktelenségét fejezné ki, ezért értékcsökkenés keretében 100%-os értékcsökkenés nem állapítható meg, ez esetben kisajátításnak lenne helye.

Fentiekre tekintettel felhívtam a szakértőt, hogy – a korrekciós tényezők, szempontok részletes ismertetésével – állapítsa meg a kisajátítási terv szerint visszamaradó, de az eredeti céljára nem használható, közútról megközelíthetetlen Adony 0441/20 és 0441/25 hrsz.-ú ingatlanok értékcsökkenését.

A szakértő a 2025. szeptember 2-án megküldte a nyilatkozatát a kormányhivatalnak.

A szakértő a nyilatkozata szerint amennyiben a tulajdonos kéri a visszamaradó, de közútról megközelíthetetlen Adony 0441/20 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kisajátítását, abban az esetben 798.504,- Ft; amennyiben a tulajdonos nem kéri a fenti hrsz.-ú ingatlan kisajátítását, abban az esetben – annak 70%-os értékcsökkenése miatt – 558.953,- Ft kártalanítást javasol megállapítani.

A szakértő a nyilatkozata szerint amennyiben a tulajdonos kéri a visszamaradó, de közútról megközelíthetetlen Adony 0441/25 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kisajátítását, abban az esetben 256.603,- Ft; amennyiben a tulajdonos nem kéri a fenti hrsz.-ú ingatlan kisajátítását, abban az esetben – annak 70%-os értékcsökkenése miatt – 179.622,- Ft kártalanítást javasol megállapítani.

A Kstv. 6. § (4) bekezdés a) pontja szerint a tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

A Kstv. 6. § (5) bekezdés szerint a visszamaradó rész kisajátítását legkésőbb a kisajátítási tárgyalás befejezéséig lehet kérni.

A tulajdonost a fenti jogszabályhelyekben foglaltak alapján hívtam fel arra, hogy legkésőbb a kisajátítási tárgyalásig nyilatkozzon arról, hogy kéri-e a kisajátítási terv szerint visszamaradó, de az eredeti céljára nem használható, közútról megközelíthetetlen Adony 0441/20 és 0441/25 hrsz.-ú ingatlanok kisajátítását.

A Kstv. 26. § (3) bekezdésben foglaltak alapján tájékoztattam az ügyfeleket arról, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

A Kstv. 21. § (2) bekezdés első mondatában foglaltak alapján hívtam fel a tulajdonost, hogy nyilatkozzon arról a számlaszámáról, amelyre a kártalanítási összeg kifizetését kéri. A Kstv. 21. § (2) bekezdés második mondatában és a Kstv. 21. § (6) bekezdés g) pont ga) alpontjában foglaltak alapján adtam tájékoztatást a kártalanítás postai úton történő teljesítéséről, illetve bírósági letétbe helyezéséről.

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 járulékos költség megtérítéséről a Kstv. 21/A. §-a alapján adtam tájékoztatást. A kisajátítást kérő a Kstv. 21/A. § (1)-(2) bekezdései értelmében köteles a kártalanításra jogosult részére a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerült indokolt és igazolt járulékos költségeket megtéríteni.

Járulékos költség: a kisajátítással közvetlenül összefüggően

- a) a költözködés,
- b) üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében
 - ba) az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,
 - bb) a termeléskiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevételkiesés, 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 (a továbbiakban: alaphatáridő) - felmerült indokolt és igazolt költség.

Kivételesen indokolt esetben 90 napon túl felmerült járulékos költség megtérítésére is kötelezhető a kisajátítást kérő, ha a kártalanításra jogosult igazolja, hogy a költségek önhibáján kívül merültek fel 90 napon túl (a továbbiakban: kivételes határidő).

A költségek felmerülésének időpontja ebben az esetben sem lehet későbbi, mint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 6. hónap (a továbbiakban: végső határidő).

A kisajátítást kérőnek az indokolt és igazolt járulékos költségek megtérítésére való kötelezését a kisajátítási kártalanításra jogosult kérelmezheti a fentiekben részletezett alap-, vagy kivételes, vagy végső határidőt követő 15 napon belül a kisajátítási hatóságnál.

A járulékos költség megtérítésére vonatkozó rendelkezést a Kstv. 37/A. § szabályozza.

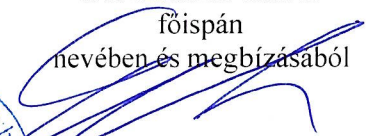
Döntésem jogalapja a hivatkozott jogszabályhelyek.

Az önálló jogorvoslatot az Ákr. 112. § zárja ki, a jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 112. §-ára figyelemmel adtam tájékoztatást.

Hatóságom hatáskörét a Kstv. 22. § (2) bekezdése és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 46. § (2) bekezdése állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály a Korm.rendelet 2. § (1) bekezdése.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2025. szeptember 5. ”

Dr. Tanárki Gábor
főispán
névében és megbízásából

Rácskainé dr. Ács Beáta
hatósági főosztályvezető

