



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/11-HAT/00161-17/2026.
Ügyintéző: Csobáné dr. Fazekas Franciska
Telefon: 52/504-152

Tárgy: Hajdúsámson 013/12 helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása ügyében szakértő kirendelése, tárgyalás kitézése

VÉGZÉS

I.

A Hajdúsámson Város Önkormányzata (székhely: 4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5.) kérelme alapján indult eljárásban, amelyet a **Hajdúsámson 013/12 hrsz-ú** ingatlan részleges kisajátítása iránt terjesztett elő, a kártalanítási szakvélemény elkészítése céljából

- **Héthy Sándor** (igazolványszám: 7545) igazságügyi ingatlan-értékbecslési és
- **Dr. Lévai László** (igazolványszám: 272285) igazságügyi termőföld-értékbecslési, mezőgazdasági termésbecslési és kárbecslési szakértőt

rendelem ki.

A szakértő feladatát képezi, hogy a Hajdúsámson 013/12 hrsz-ú, szántó, valamint fásított terület művelési ágú ingatlan vonatkozásában forgalmi értékbecslést végezzen és az ingatlan kisajátítása miatt beálló tényleges kár – értékvesztés, költség – alapján a kártalanítás összegére javaslatot tegyen.

A szakvéleményben vizsgálja meg az ingatlan beépíthetőségét, különös tekintettel a helyi szabályozás előírásaira, ezzel kapcsolatban állapítsa meg, hogy milyen típusú szakvéleményt szükséges készíteni.

A kirendelt szakértőnek feladata elvégzése során az alábbiak szerint kell eljárnia:

- Meg kell vizsgálni az ingatlan beépíthetőségét, különös tekintettel a helyi szabályozás előírásaira.
- Meg kell vizsgálni, hogy az ingatlan övezeti besorolása a kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében változott-e, amennyiben igen, figyelembe kell venni, hogy a tulajdonos mikor szerzett tulajdonjogot.
- A kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.
- Ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - 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.
- Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén - ha a tulajdonos pénzbeli kártalanításban részesül - a megszünt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével kell meghatározni. Ennek során figyelembe kell venni különösen a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegét, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását. A haszonélvezeti jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján, a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, ami haszonélvezeti jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

A kisajátítással kapcsolatos értékvesztésként figyelembe kell venni különösen

- 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,

Hatósági Főosztály

4024 Debrecen, Piac utca 54. Telefon: (+36 52) 504-100 E-mail: hatosag@hajdu.gov.hu KRID: 420315322 Rövidnév: HAKTHIR

- erdő esetében a lábon álló faállomány értékét,
- 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

- mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét,
- a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbözetet.

A szakértői feladat teljesítéséhez szükséges adatokat a kérelem és mellékletei, valamint az eljárás során keletkezett iratok tartalmazzák, melyeket ezen végzéshez mellékelten megküld a kormányhivatal.

A szakértőnek a részére megküldött iratokat legkésőbb a szakvélemény előterjesztésével egyidejűleg vissza kell küldenie a kormányhivatal részére.

A szakértő díjjegyzékét az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II.21.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) alapján kell megállapítani.

A kérelmező 563.613 Ft összeget helyezett letétbe a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: kormányhivatal) letéti számláján.

A kormányhivatal figyelmezteti a szakértőket, hogy amennyiben a szakértői díjra előzetesen letétbe helyezett összeg a szakértői díjat előreláthatóan nem fedezi, a szakértő köteles ezt - a rendelkezésére álló adatok alapján megítélése szerint hiányzó összeg és az annak megalapozottságát alátámasztó számítások megjelölésével együtt - a kormányhivatal felé jelezni. Amennyiben a szakértő a letétre vonatkozó jelzést önhibájából elmulasztja, a fedezetet, illetve a már letétben lévő összeget meghaladó díjigényét nem érvényesítheti.

A kormányhivatal felhívja a szakértőt, hogy szakvéleményét és a szakértői díjról készített díjjegyzékét **2026. április 16-ig terjessze elő** a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztályánál.

A kormányhivatal figyelmezteti a szakértőt arra vonatkozóan, hogy

- tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésére természetes személyként került sor, de a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazotjaként kíván eleget tenni,
- amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és
- az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértő köteles a tudomására jutásától számított tíz napon belül - az igazságügyi szakértő öt napon belül - közölni a hatósággal, ha

- a személyére nézve törvényben meghatározott kizáró ok áll fenn,
- a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretei körébe, amelyekben a szakértő a rá irányadó szabályok szerint jogosult eljárni,
- a szakértői tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza, így különösen, ha tevékenysége ellátásának vagy részvizsgálatok elvégzésének feltételei nincsenek meg, vagy más hatóság felkérésének kell eleget tennie,
- a vizsgálat elvégzéséhez más szakértő igénybevétele is szükséges,
- feladatát a hatóság által megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- a feltett kérdésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ha a szakértő a fenti kötelezettsége teljesítésében rajta kívül álló okból akadályoztatva van, a kötelezettségének az akadály megszűnésétől számított három napon belül köteles eleget tenni. Az akadályoztatás tényét a szakértőnek valószínűsítania kell.

A szakértő részére saját személygépkocsi használatáért költség (ideértve a parkolási díjat is) felszámításához a kormányhivatal előzetesen hozzájárul.

A végzés a közléssel végleges, ellene önálló jogorvoslatnak nincs helye. A végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

II.

A kisajátítási tervre és a kártalanítási szakvéleményre tett észrevételek megvitatása érdekében a kormányhivatal

tárgyalást tűz ki 2026. április 22. (szerda) 10³⁰ órára.

Helye: Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal 4024 Debrecen, Piac u. 54. II. emelet 209. számú iroda (Tárgyaló).

A tárgyalásra a szakértőt a kormányhivatal megidézi.

Ha a szakértő az idézésnek nem tesz eleget, vagy meghallgatása előtt az eljárás helyéről engedély nélkül eltávozik, és távolmaradását vagy eltávozását megfelelően nem igazolja, eljárási bírsággal sújtható, továbbá a tárgyalás megisméltése miatti többletköltség megfizetésére kötelezhető.

A szakértői véleményt a kormányhivatal az ügyfelek részére hivatalból fogja megküldeni.

A kormányhivatal tájékoztatja az ügyfeleket, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket írásban, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton, vagy személyesen, **legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.**

Az ügyfeleknek a tárgyaláson nem kötelező megjelenni, valamint helyettük írásbeli meghatalmazással ellátott képviselőjük is részt vehet a tárgyaláson.

Amennyiben a tárgyaláson sem az ügyfél, sem írásbeli meghatalmazással ellátott képviselője nem jelenik meg, az a tárgyalás megtartását és a döntéshozatalt nem akadályozza.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. A végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

INDOKOLÁS

I.

Hajdúsámson Város Önkormányzata terület- és településrendezési közérdekű célból a Hajdúsámson 013/12 helyrajzi számú, szántó, valamint fásított terület művelési ágban nyilvántartott ingatlan részleges kisajátítása vonatkozásában kérelmet nyújtott be a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: kormányhivatal), amely alapján kisajátítási eljárás indult.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 25. § (2) bekezdése alapján Ha a kérelem és mellékletei megfelelnek az e törvényben előírt feltételeknek, a kisajátítási hatóság – a 26. §-ban foglalt kivételekkel – tárgyalást tűz ki. A kisajátítási hatóság – ha a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik – a kisajátításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló törvény szerinti szakértőt (a továbbiakban: szakértő) rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét.

A Kstv. 22. § (1) bekezdése előírja, hogy a kisajátítási eljárásra – az e törvényben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel – az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. § (1)-(2) bekezdése alapján ha a döntéshozatalhoz nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, a hatóság bizonyítási eljárást folytat le. A hatósági eljárásban minden olyan bizonyíték felhasználható, amely a tényállás tisztázására alkalmas.

A kisajátítási ügyben a kisajátítási kérelem hiányainak pótlására sor került, majd a kisajátítást kérő eleget tett a várható költségek megelőlegezésére vonatkozó felhívásnak, ezért a kormányhivatal a kisajátításra vonatkozó kártalanítási javaslat elkészítése érdekében szakértő kirendelése iránt intézkedett.

A jogorvoslatról az Ákr. 112. és 114. §-a alapján adott tájékoztatást a kormányhivatal.

II.

A Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján a kormányhivatal tárgyalást tűzött ki. A tárgyalásra a szakértőt a Kstv. 26. § (1) bekezdése alapján idézte a kormányhivatal. A távolmaradás és az engedély nélküli eltávozás következményeire az Ákr. 60. § (1) bekezdése, 77. § (1) bekezdése alapján hívta fel a kormányhivatal a szakértő figyelmét.

A szakértői vélemény ügyfelek részére hivatalból történő megküldéséről a kormányhivatal a Kstv. 26. § (1) bekezdése alapján hivatalból gondoskodni fog.

A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdések és észrevételek megtételével kapcsolatos tájékoztatás a Kstv. 26. § (3) bekezdésén és az Ákr. 74. §-án alapul.

A jogorvoslatról az Ákr. 112. és 114. §-a alapján adott tájékoztatást a kormányhivatal.

A kormányhivatal hatáskörét és illetékességét 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 tartalmazza.

Jelen döntés kiadmányozására a kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hatósági, Felügyeleti és Oktatási Osztály hatósági szakügyintézője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Csobáné dr. Fazekas Franciska
kormánytisztviselő