



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/047/00214-4/2025.

Ügyintéző: Makkai-Várkonyi Ildikó

Telefon: +36 30 322 4637

Tárgy: A Fót 0216/3 hrsz. alatti ingatlan  
kisajátítási ügye

Melléklet: közigazgatási iratanyag

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Kérelmező:** Fót Város Önkormányzata (2151 Fót, Vörösmarty tér 1.)

**Kérelmező jogi képviselője:** Biczi és Turi Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Rákóczi út 11. 3. em. 1.)

**Tulajdonos1:** Molnár Józsefné (2151 Fót, Zsák dűlő 7095/2.)

**Tulajdonos2:** Cselőtei László (2151 Fót, Kemény Gusztáv u. 23.)

**Tulajdonos3:** Molnár Alajosné (2163 Vácrátót, Szent István park 53. 2. ajtó)

**Tulajdonos4:** Horváthné Kalmár Katalin (3246 Mátraderecske, Hunyadi János u. 8.)

**Tulajdonos5:** Kis Sándorné (2151 Fót, Tanács József u. 31.)

**Tulajdonos6:** Kurucz Zita Anikó (2151 Fót, Szent Imre u. 27.)

**Tulajdonos7:** Tóth Ferenc (2151 Fót, Szérűskert u. 9.)

**Tulajdonos8:** Bartos Sándorné (2151 Fót, Vörösmarty Mihály u. 54.)

**Tulajdonos9:** Nagyváradai Sándorné (2151 Fót, Kossuth Lajos u. 22.)

**Tulajdonos10:** Takács György Pál (1044 Budapest, Gárdonyi Géza u. 32.)

**Tulajdonos11:** Mamalik János (2151 Fót, Késmárk u. 7.)

**Tulajdonos12:** Keszthelyi Józsefné (2151 Fót, Berda József u. 12.)

**Tulajdonos13:** Elek János (2151 Fót, Mező sor 14.)

**Tulajdonos14:** Cselőtei János (2151 Fót, Károlyi István u. 8/B.)

**Tulajdonos15:** Cselőtei István József (2151 Fót, Károlyi István u. 8/A.)

**Tulajdonos16:** Guzsaly Károlyné (2151 Fót, József Attila u. 6.)

**Tulajdonos17:** Lévai Sándorné (2151 Fót, Alberti Béla u. 37.)

**Tulajdonos18:** Forgács István Sándor (2151 Fót, Tanács József u. 23.)

**Tulajdonos19:** Tóthné Elek Julianna (2151 Fót, Arany János u. 12.)

**Tulajdonos20:** Kis Borbála (2151 Fót, Tanács József u. 31.)

**Tulajdonos21:** Mocsáriné Kis Ágnes Ildikó (2151 Fót, Liget u. 21.)

**Tulajdonos22:** Kókay Józsefné (2151 Fót, Bánya u. 3.)

**Tulajdonos23:** Horváth Márton (2112 Veresegyház, Garai u. 32.)

**Tulajdonos24:** Dudás-Fehérvizi Róbert László (2151 Fót, Benedek u. 20.)

**Tulajdonos25/Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége iránti jog jogosult1:** Krámer György (8600 Siófok, Harangvirág u. 3.)

**Tulajdonos26/Közös tulajdon rendezésének kötelezettsége iránti jog jogosult2:** Krámer Balázs (1115 Budapest, Fejér Lipót u. 16. 2. em. 8. ajtó)

**Vezetékjog jogosult:** ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.)

**Kérelmezett ingatlan:** Fót 0216/3 hrsz.

**Eljárás megindulásának napja:** 2025. október 30.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi

**VÉGZÉST.**

I. A Hivatal a Fót 0216/3 hrsz. alatt felvett, 7 ha 1432 m<sup>2</sup> területű, „erdő” művelési ágban nyilvántartott Molnár Józsefné 2210/21430 arányú, Cselőtei László 220/21430 arányú, Molnár Alajosné 350/21430 arányú, Horváthné Kalmár Katalin 100/21430 arányú, Kis Sándorné 840/21430 arányú, Kurucz Zita Anikó 70/21430 arányú, Tóth Ferenc 1870/21430 arányú, Bartos Sándorné 890/21430 arányú, Bartos Sándorné 890/21430 arányú, Nagyváradai Sándorné

570/21430 arányú, Takács György Pál 2150/21430 arányú, Mamalik János 260/21430 arányú, Keszthelyi Józsefné 230/21430 arányú, Elek János 1750/21430 arányú, Cselőtei János 680/21430 arányú, Cselőtei István József 680/21430 arányú, Guzsaly Károlyné 60/21430 arányú, Lévai Sándorné 1920/21430 arányú, Forgács István Sándor 3810/21430 arányú, Tóthné Elek Julianna 370/21430 arányú, Kis Borbála 450/21430 arányú, Mocsáriné Kis Ágnes Ildikó 450/21430 arányú, Kókay Józsefné 75/21430 arányú, Horváth Márton 75/21430 arányú, Dudás-Fehérvizi Róbert László 82/21430 arányú, Krámer György 41/21430 arányú és Krámer Balázs 41/21430 arányú tulajdonosok tulajdonát képező ingatlan (a továbbiakban: Kérelmezett ingatlan) 2805 m<sup>2</sup> nagyságú területének kisajátítási ügyében a szakvélemény elkészítése céljából a

**SIMON KONZULT Ingatlanforgalmazó-, Értékelő és Gazdasági Tanácsadó Kft.**

(8900 Zalaegerszeg, Dózsa György utca 23. 1. em. 2.a., tel: +36-70/625-2298, e-mail: info@simonkonzult.hu, a továbbiakban: Szakértő)

**igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő céget kirendeli.**

**A Szakértőnek az alábbi szempontokat kell figyelembe vennie a szakvéleményében:**

- Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, egymástól függetlenül, egyenként kell értékelni.
- Meg kell határozni az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, övezeti besorolását, adottságait, értékét befolyásoló körülményeket, tényezőket.
- A kártalanítás összegét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani. Ennek érdekében a szakértőnek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vagyonátruházási illetékekért felelős szervezeti egységétől származó, tárgyévben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszereznie. Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat helyi építési szabályzatában az ingatlannal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. Az eseti, konjunkturális árakat (melyeket piaci viszonyok között megvalósuló beruházások mielőbbi biztosítása érdekében történő ingatlanszerzés során alakítanak ki) és kínálati adatokat nem lehet figyelembe venni. A Kérelmezett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.
- Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 40. § (4) bekezdése értelmében a hatósági eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő – a feladatának teljesítése érdekében – az állami adóhatóság összehasonlító értékadatok szolgáltatására irányuló eljárása keretében az ingatlan helyrajzi számát is jogosult megismerni.
- A szakértői vélemény összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó részében elsőként kerüljenek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal (valamint a NAV által szolgáltatott egyéb összehasonlító adatokkal) együtt, de a forgalmi értékek feltüntetése nélkül. Ezt követően pedig a fenti adatoktól elkülönítve, sorszámozva, helyrajzi számok nélkül kerüljenek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok m<sup>2</sup> árai, azonban nem az előbbieket szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal, illetve a helyrajzi számokkal (pl.: 1. számú ingatlan X Ft/m<sup>2</sup>, 2. számú ingatlan X Ft/m<sup>2</sup> stb.).
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői a Kérelmezett ingatlanétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágot és az ingatlan jövedelmezőségét kell korrekciós tényezőként figyelembe venni.
- A megvalósult adásvételekre vonatkozó összehasonlító adatok esetén a szerződéskötés óta eltelt időre tekintettel is lehet helye korrekciónak. Az egyes értékmódosító tényezők tartalmát és mértékét indokolni szükséges.
- Amennyiben a Szakértő a kártalanítás megállapításához szükségesnek tartja a kisajátítandó terület határainak kitűzését, azt a kirendelő végzés közlésétől számított öt napon belül jelezze a kisajátítási hatóság részére.
- Az értékvesztés körében a szakértőnek az ingatlan egy részének lejegyzése esetén a visszamaradó ingatlanrész értékének csökkenését, a mezőgazdasági művelés alatt álló

ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét is meg kell állapítani.

- A visszamaradó ingatlanrész lejegyzésének indokoltságára vagy javaslatára nyilatkozatot tenni.
- A kisajátítással kapcsolatos költségek körében a szakértőnek meg kell határozni a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák és az egyéb ráfordítások költségét.
- Amennyiben a kisajátítandó ingatlanon épület, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrész található, meg kell határozni azok lejegyzéskori értékét. Ha a kártalanításra jogosult lebontja az épületet, építményt, építményrészt, szintén ki kell térni a szakvéleményben arra, hogy ez hogyan befolyásolja a lejegyzésért járó kártalanítás összegét.
- Ha a szemle tárgyát képező ingatlanba, épületbe, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrészbe való bejutás nem biztosítható, úgy a Szakértő az értékelést külső, közterületről történő szemrevételezés alapján készíti el.
- Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant bányaszolgalmi, útszolgalmi vagy egyéb használati jog terheli, a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e a kisajátítandó ingatlanrészt, illetve szükséges-e annak fenntartása. Amennyiben a szakértő véleménye alapján a jogosultság fenntartása nem szükséges, a szakértőnek javaslatot kell tennie a jogosultság megszűnéséért járó kártalanításra.
- Amennyiben a Kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására, valamint illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 72. §-ában foglaltakra.
- Amennyiben az ingatlan az általános forgalmi adó körébe tartozik, és a kártalanításra jogosult az általános forgalmi adó alanya, a kártalanítás összegét úgy kell megállapítani, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.
- A kirendelt szakértő a hatóság kirendelése alapján köteles eljárni. A kirendelt szakértő eljárási bírsággal sújtható és díja a határidő lejártát követő naptól kezdődően naponta egy százalékkal csökkenthető, ha anélkül, hogy a határidő meghosszabbítása iránti igényét vagy akadályoztatását előzetesen bejelentette volna, feladatait határidőre nem teljesíti.
- A szakértő eljárása során köteles a Szaktv. rendelkezéseinek megfelelően eljárni.
- A nem természetes személy szakértő a Szaktv. 45. § (6) bekezdése alapján a kirendelő végzés közlésétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

## II. A szakvélemény elkészítéséhez a Szakértő helyszíni szemlét tart:

**2025. december 4. napján**

**Találkozó a Kérelmezett ingatlan előtt 2025. december 4. napján 15:00 órakor.**

**A Hivatal tájékoztatja az Ügyfeleket, hogy a szemlén való megjelenés nem kötelező, amennyiben a Kérelmezett ingatlan szemléje a Kérelmezett ingatlan tulajdonosának illetve birtokosának közreműködése nélkül, külső vizsgálattal elvégezhető, illetve ha a Kérelmezett ingatlanon felépítmény, épület, épületnek nem minősülő építmény, továbbá építményrész nem található.**

A helyszíni szemlén a Szakértő jogosultságát jelen végzés és az igazságügyi szakértői igazolványa felmutatásával köteles igazolni. A szemle megtartását vagy eredményes lefolytatását akadályozó személy eljárási bírsággal sújtható. A szemléről a Szakértő az ügyfél kérelmére, vagy amennyiben az eljárás érdekében szükségesnek tartja, jegyzőkönyvet, minden más esetben feljegyzést készít. A jegyzőkönyv, illetve a feljegyzés a szakértői vélemény részét képezi.

**A Hivatal felhívja a Szakértőt, hogy amennyiben a szemlén tapasztaltak alapján indokolt más, speciális szakértelemmel rendelkező szakértő kirendelése, úgy legkésőbb a szemle megtartását követő napon a kisajátítási hatóság részére – elektronikus úton történő jelzéssel – tegyen javaslatot a kompetenciával rendelkező szakértő kirendelésére.**

A Hivatal felhívja a Szakértő figyelmét arra, hogy amennyiben fentiekről nem nyilatkozik, eljárási bírságot szab ki.

### **III. A szakvélemény elkészítésének határideje: 2025. december 18.**

**A Szakértőnek a szakvéleményt ingatlanonként külön dokumentumba kell foglalnia és a szakértői díj- és költségjegyzékkel együtt legkésőbb ezen a napon, elektronikus úton kell a Hivatal részére megküldenie.**

### **A szakértői véleménynek az ügyfelek részére történő megküldéséről a kisajátítási hatóság gondoskodik.**

A Hivatal felhívja a Szakértő figyelmét, hogy a hamis véleményadás jogkövetkezményeket von maga után. A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli. Felhívom a figyelmet továbbá arra is, hogy ha anélkül, hogy a határidő meghosszabbítása iránti igényét vagy akadályoztatását előzetesen a Hivatalnál bejelentette volna, feladatait határidőre nem teljesíti, eljárási bírsággal sújtható és az okozott többletköltség megfizetésére kötelezhető.

A szakértői díj és költségterítés megállapításáról a Hivatal külön végzésben rendelkezik.

### **IV. A tárgyalás időpontja: 2026. január 7. 10:00 óra**

**A tárgyalás helye: Pest Vármegyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház u. 7.)**

**A Szakértőt a tárgyalásra a Hivatal m e g i d é z i.**

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 26. § (5a)–(5b) bekezdései alapján „*mellőzhető – az ügyfelek ellenkező kérelmének hiányában – a tárgyalás kitűzése akkor is, ha a megállapítani tervezett kártalanítási összeg egyik kártalanításra jogosult esetében sem éri el a tízezer forintot. Ebben az esetben azon kérelmeket és nyilatkozatokat, melyek megtételének határidejét e törvény a tárgyalás időpontjához kapcsoltn határozza meg, a kisajátítási hatóság által meghatározott időpontig kell megtenni.*

*Az ügyfél az (5a) bekezdés szerinti tárgyalás tartása iránti kérelmét a szakértői vélemény részére történt megküldésétől számított 8 napon belül terjesztheti elő. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott tárgyalási időköz a tárgyalás tartása iránti kérelem beérkezését követő naptól számítandó.”*

A Hivatal felhívja a figyelmet, hogy amennyiben az idézett személy az idézésnek nem tesz eleget, vagy meghallgatása előtt az eljárás helyéről engedély nélkül eltávozik, és távolmaradását előzetesen alapos okkal nem menti ki vagy nyolc napon belül megfelelően nem igazolja, továbbá ha az idézésre meghallgatásra nem alkalmas állapotban jelenik meg, és ezt a körülményt nem menti ki, eljárási bírsággal sújtható.

**A Kérelmezőt, a Tulajdonosokat és az egyéb jogosultat a Hivatal a tárgyalás tartásáról értesíti.**

**V. A Hivatal továbbá felhívja a kártalanításra jogosult figyelmét arra, hogy legkésőbb a tárgyalásig bezárólag szíveskedjen írásban, vagy a tárgyaláson szóban – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2026. január 7. napjáig – a Hivatal tudomására hozni a kártalanítási összeg megfizetése céljából a bankszámlaszámát, valamint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátása érdekében annak várható időpontját.**

Az eljárás illetékmentes. Az eljárás során felmerült költségekről a Hivatal külön végzésben rendelkezik.

A végzés a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá, ellene önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az érdemi határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslattal támadható meg.

## I N D O K O L Á S

Fót Város Önkormányzata (2151 Fót, Vörösmarty tér 1., a továbbiakban: Kérelmező) jogi képviselője, a Biczi és Turi Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Rákóczi út 11. 3. em. 1., a továbbiakban: Kérelmező jogi képviselője) 2025. október 30. napján előterjesztett beadványában (a továbbiakban: Kérelem) a Kstv. 2. § c) pontjára – terület- és településrendezés céljából –, valamint a Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontjára hivatkozva a Kérelmezett ingatlan 2805 m<sup>2</sup> nagyságú területének kisajátítását kérte.

Kérelmét azzal indokolta, hogy a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) alapján a közérdekű cél megvalósítására, az ún. „*TURBÓ körforgalom*” kialakítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, a beruházás kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a település adottságaira, közlekedésére és infrastruktúrájára, valamint az ingatlan elhelyezkedésére tekintettel a körforgalom létesítése és kialakítása máshol nem valósítható meg.

A Kérelmező jogi képviselője a Kérelemhez mellékelte Fót Város Önkormányzat képviselő-testületének Z/88/2025. (V. 29.) számú határozatát, mellyel a Polgármestert felhatalmazta, hogy a Kérelmezett ingatlan vonatkozásában a kisajátítást pótló adásvételi szerződéseket aláírja, illetve melyben felkérte a Polgármestert, hogy a Biczi és Turi Ügyvédi Irodát a kisajátítást pótló adásvételi szerződések elkészítésével megbízza, mellékelte a 2025. június 11. napján kelt nyilatkozatot a pénzügyifedezet rendelkezésre állásáról, mellékelte továbbá a Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálynak a Kérelmezett ingatlan termelésből történő kivonásához az elvi engedély megadása tárgyában hozott PE/ERDŐ/2638-3/2025. ügyiratszámú határozatát, a Kérelmezett ingatlanra vonatkozó M-1/2025 munkaszámú kisajátítási változási vázrajzot és területkimutatást, a Kérelmezett ingatlanra vonatkozó e-hiteles térképet. A Kérelmező jogi képviselője a Kérelemhez csatolta Fót Város Képviselő-testületének a Fót Város Helyi építési szabályzatáról szóló 33/2019. (IX. 26.) önkormányzati rendeletét, valamint a hozzá tartozó szabályozási tervlap részletét, a tulajdonosok részére küldött vételi ajánlatokat tartalmazó levelek másolatát, valamint a vételi ajánlatok kézbesítését igazoló kézbesítési igazolásokat. Csatolta továbbá a Kérelmező és a Kérelmező jogi képviselője között 2025. június 11. napján létrejött ügyvédi megállapodást, melynek értelmében a Kérelmező jogi képviselője Fót Város Önkormányzatát a kisajátítási eljárásban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján teljes jogkörrel képviseli.

A Kstv. 25. § (1) bekezdése alapján *„a kisajátítási hatóság a kisajátítási kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül a kisajátítással érintett tulajdonosok nevét és lakcímét, valamint az ingatlan helyrajzi számát tartalmazó végzésével felhívja az ingatlanügyi hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének és az elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, valamint az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzett személynek és ingatlan-nyilvántartási jogelődjének neve (cégneve) és lakcíme (székhelye) közlése érdekében. A kisajátítási hatóság végzése és annak melléklete ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat, valamint az ingatlanügyi hatóság ezen okirat alapján teljesíti a név- és lakcímadatok szolgáltatását is.”*

A fentiek alapján a Hivatal a PE/047/00214-3/2025. számú végzésével megkereste a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-et (2151 Dunakeszi, Verseny u. 3.) és kérte, hogy a Kérelmezett ingatlan tulajdoni lapjára a kisajátítási eljárás megindításának tényét, valamint a Tulajdonosok tulajdoni hányadaira az elidegenítési tilalmat bejegyezni szíveskedjen.

A rendelkezésre álló iratanyag áttanulmányozása során a Hivatal megállapította, hogy a Kérelmező a jogszabályban előírt mellékleteket csatolta kérelméhez, ezért a Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján a Szakértő kirendeléséről és tárgyalás kitűzéséről döntött.

A Szakértő feladatáról a Hivatal az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 71. § és 72. §-a, valamint az Szaktv. alapján rendelkezett, a hamis véleményadás következményeire az Ákr. a 72. § (2)–(3) bekezdései alapján hívta fel a Szakértő figyelmét.

**VI. Az ügyfelek figyelmét a tárgyalással, illetőleg az kisajátítási eljárással kapcsolatban a Hivatal az alábbiakra hívja fel:**

- A tárgyaláson az értesített ügyfelek részt vehetnek, de megjelenésük nem kötelező.
- Az idézett, illetve értesített személy a tárgyalásra hozza magával mindazon ügyiratokat, amelyekre hivatkozni fog vagy azokat a tárgyalás előtt személyesen is benyújthatja a Hivatalhoz. A kisajátítási terv és az ügy egyéb iratai a 1052 Budapest, Városház utca 7. szám alatti 2. számú irodában tekinthetők meg, ügyfélfogadási időben.

- A szakértői véleményben foglaltakkal, a Szakértő által javasolt kártalanítási összeggel, az általa megállapított értékvesztéssel és költségekkel kapcsolatban a tárgyaláson szóban, illetve a Hivatalhoz címezve, ügyszám megjelölésével legkésőbb a tárgyalás napjáig – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2026. január 7. napjáig – írásban nyilatkozatot tehetnek. Amennyiben sem írásban, sem szóban nyilatkozatot nem tesznek, a Hivatal a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. Ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok a Szakértő általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a kisajátítási hatóság elektronikus úton továbbítja a Szakértő részére.
- Az eljárásban személyesen, illetve képviselőre jogosult személy által vagy szabályszerűen írásban meghatalmazott személlyel képviseltethetik magukat.
- A kártalanítási összeg kifizetése a kártalanításra jogosult számláját vezető pénzügyi intézet útján történik. Ezért a Hivatal kéri a kártalanításra jogosultat, hogy a számlát vezető pénzügyi intézet nevét, valamint a számlaszámot legkésőbb a kisajátítási tárgyalás napjáig tárgyaláson – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2026. január 7. napjáig – közölje. Nyilatkozata hiányában a kártalanítási összeg megfizetésére postai úton kerül sor.
- A Hivatal kéri a kártalanításra jogosultat (az ingatlant használót), hogy legkésőbb a tárgyaláson – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2026. január 7. napjáig – nyilatkozzon szíveskedjen arról, hogy az ingatlant – a Kstv. 29. §-ában foglalt végső határidőre figyelemmel – mennyi időn belül képes birtokba bocsátani.
- A kisajátítási üggyel kapcsolatban felmerülő költségekről a bemutatott bizonyíték, illetve más irat alapján a Hivatal kérelemre rendelkezik.
- A Kstv. 40/G. §-a szerint „a kisajátítást kérő, illetve annak képviselője az e törvény hatálya alá tartozó hatósági eljárásokban, e hatósági eljárásokban hozott döntésekkel szemben indított közigazgatási perben, valamint a kisajátítási terv záradékolására irányuló eljárásban elektronikus ügyintézésre köteles.”
- Jelen ügyben az ügyintézési határidő a Kstv. 22. § (2) bekezdésében foglaltak alapján 75 nap. Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be az Ákr. 50. § (5) bekezdésében meghatározott időtartamok.
- A Kstv. 6. § (6) bekezdése alapján „a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlan tulajdonjogával a kisajátítási eljárás időtartama alatt csak a kisajátítást kérő javára vagy más részére a kisajátítást kérő hozzájárulásával rendelkezhet. A kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárás időtartamára az ingatlanra – a kisajátítást kérő javára – elidegenítési tilalmat jegyeztet fel az ingatlan-nyilvántartásban.”
- A Kstv. 10. § (5) bekezdése értelmében „a kisajátítást kérőnek legkésőbb a tárgyaláson nyilatkoznia kell arról, hogy az épületre és annak tartozékaira igényt tart-e. Ha a kisajátítást kérő az épületre vagy annak tartozékaira nem tart igényt, legkésőbb a tárgyaláson a tulajdonosnak nyilatkoznia kell arról, hogy azokat lebontja és anyagukat elviszi-e, vagy kártalanításra tart igényt.”
- A Kstv. 11. § alapján „a kártalanítás – a 13-14. §-ban foglalt kivétellel – pénzben történik.”
- A Kstv. 21. § (2) bekezdése kimondja, hogy „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.”
- Az Ákr. 34. §. § (1)–(2) bekezdései értelmében „nem lehet betekinteni a döntés tervezetbe. (2) Nem ismerhető meg az olyan irat vagy az irat olyan része, amelyből következtetés vonható le valamely védett adatra vagy olyan személyes adatra, amely megismerésének törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn, kivéve, ha az adat – ide nem értve a minősített adatot – megismerésének hiánya megakadályozná az iratbetekintésre jogosultat az e törvényben biztosított jogai gyakorlásában.”

Az iratbetekintési jog biztosítása érdekében a Hivatal megismerhetetlenné teszi azokat a személyes és védett adatokat, amelyek megismerésére az iratbetekintésre jogosult személy egyébként nem jogosult. Az iratokba történő betekintés során másolatot, kivonatot készíthet vagy másolatot kérhet.

## VII. Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

A Szakértő jogait és kötelezettségeit az Szaktv. 39.–56. §-ai állapítják meg.

A Kstv. 23. § (4) bekezdése szerint „az ügyféllel való postai úton történő kapcsolattartás esetén a kisajátítási hatóság

a)

b) a szakértői szemlérről való értesítésről, és

c) a tárgyalásról való értesítésről

szóló végzését ajánlott küldeménynyel, és egyidejűleg a kisajátítási hatóság honlapján történő közzététellel hirdetményi úton közli az ügyféllel.”

Jelen végzést a kisajátítási hatóság elektronikus úton, és egyidejűleg a kisajátítási hatóság honlapján történő közzététellel hirdetményi úton közli az ügyféllel, figyelemmel a Kstv. 23. § (4) bekezdésében és az Ákr. 85. § (5) bekezdésének b) pontjában, és az Ákr. 88. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltakra.

Jelen határozat és végzés külön értesítés nélkül a törvény erejénél fogva válik véglegessé az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 116. § (1) bekezdése alapján, a közlés napján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

Az Ákr. 112. § (1) bekezdése kimondja, hogy „a hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”

Az Ákr. 10. § (1) bekezdése szerint „ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak.”

Az Ákr. 13. § (6) bekezdésében foglaltak alapján „ha az ügyfélnek képviselője van, és az ügyfél eltérően nem rendelkezik, az iratokat a hatóság – a személyes megjelenésre szóló idézés kivételével – a képviselő részére küldi meg. A személyes megjelenésre szóló idézésről a hatóság a képviselőt egyidejűleg értesíti.”

Az Ákr. 58 § (1) bekezdése kimondja, hogy „azt, akinek személyes meghallgatása az eljárás során szükséges, a hatóság kötelezi, hogy a megjelölt helyen és időpontban jelenjen meg.”

Az Ákr. 68. § (1)–(4) bekezdései alapján „ha a tényállás tisztázására ingó, ingatlan (a továbbiakban együtt: szemletárgy) vagy személy megtekintése vagy megfigyelése szükséges, a hatóság szemlét rendelhet el.

(2) A szemletárgy birtokosát és az (1) bekezdésben meghatározott személyt – ha az a szemle eredményességét nem veszélyezteti – a szemlérről előzetesen értesíteni kell.

(3) A szemletárgy birtokosának távolléte – ha jelenléte nem szükséges – nem akadályozza a szemle megtartását.

(4) Ha a szemletárgy birtokosa természetes személyazonosító adatainak és lakcímének zárt kezelését nem rendelték el, a szemlén az ügyfél jelen lehet.”

Az Ákr. 69. § (1)–(2) bekezdései értelmében „a szemle megtartása során – az ismert tulajdonos értesítésével egyidejűleg – a szemletárgy birtokosa kötelezhető a szemletárgy felmutatására, illetve arra, hogy az ügyfelet a szemle helyszínére beengedje.

(2) A szemle során a hatóság eljáró tagja jogosult különösen

a) a szemlével érintett területre, építménybe és egyéb létesítménybe belépni,

b) bármely iratot, tárgyat vagy munka folyamatot megvizsgálni,

c) felvilágosítást kérni, illetve

d) mintát venni.”

Az Ákr. 71. § (1)–(3) bekezdése alapján „szakértőt kell meghallgatni vagy – legalább tizenöt napos határidő tűzésével – szakvéleményt kell kérni, ha az ügyben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához különleges szakértelem szükséges, és az eljáró hatóság nem rendelkezik megfelelő szakértelemmel.

(2) Nincs helye szakértő kirendelésének, ha ugyanabban a szakkérdésben szakhatóság állásfoglalását kell beszerezni.

(3) A szakértő kizárására a 23. § szabályait kell megfelelően alkalmazni.”

Az Ákr. 72. § (2)–(3) bekezdése kimondja, hogy „a szakértőt a véleményadás előtt figyelmeztetni kell a hamis véleményadás jogkövetkezményeire.

Az itt nem szabályozott kérdésekben a szakértőkre az igazságügyi szakértőkről szóló törvény

*rendelkezései irányadóak.”*

Az Ákr. 77. § (1)–(3) bekezdései szerint „*azt, aki a kötelezettségét önhibájából megszegi, a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja.*

*(2) Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként tízezer forint, legmagasabb összege – ha törvény másként nem rendelkezik – természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén egymillió forint.*

*(3) Az eljárási bírság kiszabásánál a hatóság figyelembe veszi*

*a) a jogellenes magatartás súlyát,*

*b) – ha az erre vonatkozó adatok rendelkezésre állnak – az érintett vagyoni helyzetét és jövedelmi viszonyait, továbbá*

*c) az eljárási bírságnak ugyanabban az eljárásban történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságolások számát és mértékét.”*

A Kstv. 26. § (1) bekezdése szerint a tárgyalásra a szakértőt meg kell idézni. A szakértő a véleményét megküldi a kisajátítási hatóság részére. A szakértői véleménynek az ügyfelek részére történő megküldéséről a kisajátítási hatóság hivatalból gondoskodik.

*feladat- és hatáskörükbe tartozó digitális szolgáltatásaikat a digitális térben a felhasználók számára az e Részben, valamint a Harmadik és Ötödik Részben meghatározottak szerint kötelesek biztosítani.*

*(2) Digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv:*

*a) az államigazgatási szerv,*

*b) a helyi önkormányzat,*

*c) a törvény vagy kormányrendelet által közigazgatási hatósági jogkör gyakorlására feljogosított egyéb jogalany,*

*d) az Országos Bírósági Hivatal és a bíróság,*

*e) az alapvető jogok biztosa,*

*f) az ügyészség,*

*g) a közjegyző,*

*h) a bírósági végrehajtó és az önálló bírósági végrehajtó iroda,*

*i) a hegyközségek kivételével a közttestület, valamint*

*j) a törvénnyel vagy kormányrendelettel az e törvény szerinti digitális szolgáltatás nyújtására kötelezett közfeladatot ellátó vagy közszolgáltatást nyújtó jogalany.”*

A Dáptv. 19. §-a értelmében „*(1) ha nemzetközi szerződésből eredő kötelezettség alapján törvény, nemzetközi szerződés, vagy az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó jogi aktusa eltérően nem rendelkezik, elektronikus ügyintézésre köteles valamennyi, a digitális szolgáltatást biztosító szervezet által nyújtott digitális szolgáltatások tekintetében*

*a) az ügyfélként eljáró*

*aa) gazdálkodó szervezet,*

*ab) az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-a szerinti szervezet,*

*ac) ügyész,*

*ad) jegyző,*

*ae) az ab)–ad) alpontok hatálya alá nem tartozó egyéb közigazgatási hatóság, valamint*

*b) a felhasználó jogi képviselője.*

*(2) Az (1) bekezdésben megjelölt felhasználó, jogi képviselő, továbbá törvényben elektronikus ügyintézésre kötelezett ügyfél, valamint az elektronikus ügyintézését önkéntesen vállaló felhasználó részére küldött dokumentum kézbesítésére a 27. §-t megfelelően alkalmazni kell.*

*(3) Elektronikus ügyintézésre az (1) bekezdésben meghatározott eseteken túl az ügyfél vagy annak képviselője kizárólag törvényben meghatározott esetekben és csak akkor köteles, ha az adott ügyintézési cselekmény tekintetében az értelmezhető.*

*(4) Természetes személy – a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló törvényben meghatározott kivétellel – csak törvényben kötelezhető elektronikus ügyintézésre.*

*(5) Ha jogszabály egy nyilatkozat megtétele vonatkozásában az elektronikus kapcsolattartást – vagy az elektronikus kapcsolattartás módját – kötelezővé teszi, az e követelménynek meg nem felelő nyilatkozat – törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott esetek kivételével – érvénytelen.”*

A Dáptv. 25. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „*(1) a digitális állampolgárság nyilvántartást vezető szerv a felhasználói profil aktiválásakor a 13. § (1) bekezdés e) pontja szerinti, a természetes személy felhasználói 6 profiljához tartozó tárhely azonosításához szükséges adatokat átadja az ügyintézési rendelkezésének nyilvántartását vezető szervnek, amely azt a természetes személy felhasználó*

*hivatalos elérhetőségeként bejegyzí az ügyintézési rendelkezések nyilvántartásába (a továbbiakban: rendelkezési nyilvántartás)."*

A Dáptv. 29. § (2) bekezdése alapján *„(2) a digitális szolgáltatást biztosító szervezet a felhasználónak címzett nyilatkozatai megtétele során – ha jogszabály a kapcsolattartás módját nem határozza meg – a felhasználó hivatalos elérhetőségén tart kapcsolatot a felhasználóval.”*

Az önálló jogorvoslat lehetőségét a Hivatal az Ákr. 112. § (2) bekezdése alapján zárta ki.

A végzések tekintetében az önálló fellebbezést az Ákr. 116. § (4) bekezdése és az Ákr. 112. § (1)–(2) bekezdései, a közigazgatási pert az Ákr. 112. § (1)–(2) bekezdései és az Ákr. 114. § (1) bekezdése zárja ki.

A jogorvoslatról a Hivatal az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adott tájékoztatást.

Az Ákr. 124. §-a alapján eljárási költségnek minősül a szakértői díj és a szakértő költsége.

Az Ákr. 124. § értelmében *„eljárási költség mindaz a költség, ami az eljárás során felmerül.”*

Az Ákr. 125. § (1) bekezdése szerint *„ha törvény eltérően nem rendelkezik, az eljárás költségeit az viseli, akinél azok felmerültek.”*

Az Ákr. 128. § (1) bekezdése alapján *„kérelemre indult eljárásban az eljárási költséget – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a kérelmező ügyfél előlegezi. Több azonos érdekű ügyfél esetén az ügyfelek egyetemlegesen felelősek az eljárási költség előlegezéséért.”*

Az Itv. 28. § (1) bekezdése az alábbiakat rögzíti *„az 1. melléklet szerinti közigazgatási hatósági eljárásért, valamint – a 2. melléklet szerinti eljárások kivételével – a közigazgatási hatósági jogorvoslati eljárásért közigazgatási hatósági eljárási illetéket kell fizetni.”*

A fentiek figyelembevételével nem kell illetéket fizetni az Itv. 2. számú melléklete VII. pontjának d) alpontja alapján a kisajátítási eljárások során.

Egyéb alkalmazott jogszabályhelyek: A Kstv. 9. § (3) bekezdése, az Ákr. 60. § (1)–(5) bekezdései, az Ákr. 61. § (1) bekezdése, az Ákr. 74. § (3) bekezdése, az Ákr. 80. §, a Szaktv. 3.–4. §-ai és 39.–51. §-ai.

A Hivatal hatásköre és illetékessége a Kstv. 22. § (2) bekezdésén, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, és a 46. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Lex Dóra**  
osztályvezető

**Kifüggesztés ideje: 2025. november 6.**

**Levétel ideje: 2024. november 21.**

Kapják: az ügyintézői utasítás szerint külön íven