



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/047/00085-10/2026

Ügyintéző: Kincses Krisztina

Telefon: +36 1 485 6943

Tárgy: a Kistarcsa 32 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozó útlejegyzési eljárás

Melléklet: ítélet és közigazgatási iratanyag

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Kistarcsa Város Önkormányzata (2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.)

Kérelmező képviselője: Juhász István polgármester (2143 Kistarcsa, Szabadság út 48.)

Tulajdonos: Fazekas Zsuzsanna (2143 Kistarcsa, Széchenyi utca 38.)

Tulajdonos meghatalmazottja: Sztarahorszki Péter (2143 Kistarcsa, Széchenyi u. 20.)

Kérelmezett ingatlan: Kistarcsa 32 hrsz.

Eljárás megindulásának napja: 2026. február 27.

A Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva, a Budapest Környéki Törvényszék (a továbbiakban: Bíróság) 2025. december 4. napján kelt, 106.K.700.226/2024/30. számú ítéletében (a továbbiakban: Ítélet²) foglaltak alapján meghozom az alábbi

VÉGZÉST.

I. A Kistarcsa 32 hrsz. alatt felvett, 1952 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület megnevezéssel nyilvántartott, Fazekas Zsuzsanna (2143 Kistarcsa, Széchenyi utca 38.) 1/1 arányú tulajdonos tulajdonát képező ingatlanból (a továbbiakban: Kérelmezett ingatlan) 196 m² nagyságú terület rész útlejegyzése ügyében – a kártalanítás összegének megállapításához – a szakvélemény elkészítésére 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 szakértő céget rendelem ki.

A szakértő feladata: helyszíni szemle megtartásával a Kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének, valamint az útlejegyzéssel összefüggő esetleges értékvesztésnek és költségeknek a meghatározása az alábbi, a szakvéleményben részletezendő szempontok alapján:

- 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: Sztv.) 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 m² 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/m², 2. számú ingatlan X Ft/m² stb.).
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői az útlejegyzéssel érintett ingatlanétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat 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.
- A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.
- Az értékvesztés körében a szakértőnek a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét is meg kell állapítania.
- Az útlejegyzéssel kapcsolatos költségek körében a szakértőnek meg kell határozni a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák és az egyéb ráfordítások költségét.
- Amennyiben az útlejegyzéssel érintett ingatlanon épület, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrész található, meg kell határozni azok útlejegyzéskori értékét. Ha a kártalanításra jogosult lebontja az épületet, építményt, építményrészt, szintén ki kell térni a szakvéleményben arra, hogy ez hogyan befolyásolja a 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 az útlejegyzéssel érintett ingatlant bányászolgalmi, útszolgalmi vagy egyéb használati jog terheli, a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e a lejegyzendő 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 az 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 kirendelés és az Sztv. rendelkezéseinek megfelelően eljárni.
- A nem természetes személy szakértő az Sztv. 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.
- A Szakértő köteles az ítéletekben foglaltakat figyelembe venni.

A szakvélemény elkészítéséhez a Szakértő helyszíni szemlét tart, melynek időpontja:

2026. augusztus 25. 10:00

Találkozó a Kérelmezett ingatlan előtt 2026. augusztus 25. napján 10:00 órakor.

Tájékoztatom az Ügyfeleket, hogy **a szemlén való megjelenés nem kötelező.**

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.

Felhívom 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 felé – e-mail útján történő jelzéssel – tegyen javaslatot a kompetenciával rendelkező szakértő kirendelésére.

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

A szakvélemény elkészítésének határideje: 2026. szeptember 9.

A Szakértőnek a szakvéleményt ingatlanonként külön dokumentumba kell foglalnia, és a szakértői díjjegyzékkel együtt legkésőbb ezen a napon elektronikus úton el kell küldenie a Hivatal részére.

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

Felhívom 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 költségtérítés megállapításáról külön végzésben rendelkezem.

II. Kötelezem Fazekas Zsuzsannát (2143 Kistarcsa, Széchenyi utca 38., a továbbiakban: Tulajdonos), mint a Kérelmezett ingatlan tulajdonosát, hogy az ingatlanra a bejutást biztosítsa a szemle időpontjában.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a bejutást nem biztosítja, kötelezettségét önhibájából megszegi, a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja.

III. Tárgyalásra idézés

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház u. 7.) hivatali helyiségében

2026. szeptember 21. napján 10:00 órakor tartandó tárgyalásra

a Hivatal jelen végzésével kirendelt

Szakértőt megidézem.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) (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.”

Felhívom 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 8 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, továbbá az eljárási cselekmény megismétlése miatti többletköltség megfizetésére kötelezhető.

Felhívom továbbá a kártalanításra jogosult figyelmét arra, hogy legkésőbb a tárgyalásig bezárólag szíveskedjen írásban, vagy a tárgyaláson szóban – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2026. szeptember 21. napjáig – a Hivatal tudomására hozni a bankszámlaszámát a kártalanítási összeg megfizetése céljából, valamint az útlejegyzéssel érintett ingatlan birtokba bocsátása érdekében annak várható időpontját.

Tájékoztatom az értesített Ügyfeleket, hogy a tárgyaláson részt vehetnek, de megjelenésük nem kötelező.

Eljárásom illetékmentes. Az eljárás során felmerült eljárási költségekről külön végzésben rendelkezem.

Végzésem a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá, ellene 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

I. Kistarcsa Város Önkormányzata (2143 Kistarcsa, Szabadság út 48., a továbbiakban: Kérelmező) 2020. június 2. napján a Kstv. 2. § e) pontjára és a 4. § (1) bekezdés d) pontjának da) alpontjára hivatkozva – helyi közút építése, közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célra – a Kérelmezett ingatlan területéből 196 m² nagyságú terület kisajátítását kérte. Kérelmében előadta, hogy a kisajátítás célja Kistarcsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 31/2015. (IX. 3.) számú önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: HÉSZ2015) kiszabályozott Fasor utca egy részének, mint közforgalmú útnak a kialakítása és közművesítése.

A tényállás tisztázását követően a Hivatal a 2020. július 7. napján kelt és 2020. július 13. napján véglegessé vált PE/047/00137-12/2020. számú határozattal (a továbbiakban: Határozat1) a kérelmet elutasította, mert a tényállás tisztázása során megállapította, hogy a kérelem jogalapja nem áll fenn.

A Határozat1-gyel szemben a Kérelmező bírósági felülvizsgálat iránti kérelmet terjesztett elő.

A Bíróság a 102.K.702.835/2020/22. számú ítéletével (a továbbiakban: Ítélet1) a Határozat1-et megsemmisítette és a Hivatalt új eljárás lefolytatására kötelezte.

A Bíróság álláspontja szerint a megismételt eljárásban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 27. §-ának rendelkezéseit kell értékelni azzal, hogy a tárgyi ügyben a lejegyzés feltételei fennállnak.

A Bíróság az Ítélet1 indoklásában kifejtette, hogy „a 31/2015 (IX. 3.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzatot (a továbbiakban: HÉSZ) áttekintette. A HÉSZ-ben szabályozott terület, telektömb a település belterületén elhelyezkedő, évtizedek óta rendezetlen füves terület, amelynek szabályozásával a Fasor utca érintett részének, mint közforgalmú útnak a kérelem szerinti kialakítása és közművesítése által az egész település fejlődését a helyi közösség érdekét szolgálná és nemcsak a helyben lakók érdekeit. Vizsgálni kell, hogy a most kialakított része a Fasor utcának merőlegesen fekszik a Kistarcsa, belterület 29/5 hrsz-ú, Orgona sétány megnevezésű, közútként nyilvántartott, a közforgalom

számára nyitott, gyalogosan és kerékpárral járható ingatlanra. Meg kell vizsgálni, hogy az érintett közigazgatási területen a Kistarcsa, belterület 35/1 hrsz., a 37/1 hrsz.-ú ingatlanok rendelkeznek-e közúti kapcsolattal. A Fasor utcának ebből a szempontból konkrétan mi a szerepe, milyen területállapot alakul ki konkrétan. Ezeket a kérdéseket mindenféleképpen szakértőnek kell, hogy vizsgálja az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 71. § rendelkezései alapján.

A bíróság álláspontja szerint tanúk meghallgatása is elengedhetetlen a közigazgatási eljárás során. Ebben a körben a bíróság utal arra, hogy a bíróság nem köteles a hatóság helyett a tényállást teljes körűen feltárni és a bizonyítást lefolytatni. Ezért kell, hogy sor kerüljön az Ákr. 66. § rendelkezéseinek a figyelembevételével dr. Révész Anna jogtanácsos (ügygazda), és a Kistarcsai Fasor utcai Polgárjogi Társaság ügyvivőjének, Rapai Mihálynak a meghallgatására, az ügyben rendelkezésre álló ismeretek megismerése miatt. Nyilvánvaló, hogy a közigazgatási eljárás során kirendelt szakértői anyag nem elegendő a tényállás teljes körű feltárásához.

A bíróság kiemelten utal az Ákr. 74. § (1) bekezdés a)-b)-c) pontjának a rendelkezésére azzal, hogy a hatóság tárgyalást tart, ha a tényállás tisztázására szükség van a felek együttes meghallgatására, az ellenérdekű ügyféllel szemben kérelemre indított eljárásban, illetőleg az ügy természete lehetővé teszi, az ellenérdekű felek részvételével zajló eljárásban, vagy a tényállás tisztázásához szükség van az eljárásban résztvevő személyek együttes meghallgatására.

A bíróság álláspontja szerint a megismételt eljárásban meg kell állapítani, hogy a felperes a perbeli ingatlan mely konkrét részének a kisajátítását kérte.

Alperesnek tehát a kérelemben foglaltak szerint kell eljárnia és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően egyértelműen értékelni kell az Étv. 27. § rendelkezéseit is, minden vonatkozásban. A bíróság megállapította az Ákr. 2. § és 4. § -ban meghatározott alapelvek sérelmét is azzal, hogy megalapozott döntés szükségessége merül fel az ügyben, fel kell tárni a tényállást teljes körűen és az alperesi hatóságnak az indoklási kötelezettségének is teljes körűen eleget kell tennie. Csak a tényállás teljes körű feltárását követően lehet vizsgálni a Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontjának a rendelkezését azzal, hogy ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóságnak a közérdekű tevékenység jelentőségét – így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását – a tevékenységgel, a szolgáltatással ellátásra kerülők számával, a foglalkoztatásra gyakorolt hatásával és az ingatlan jellemzőivel kell egybevetnie, annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálja. Csak ekkor vizsgálható, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják-e vagy sem.”

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 97. § (4) bekezdése alapján „a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti az eljáró közigazgatási szerveket.”

II. A megismételt eljárás 2021. december 10. napján megindult. Az Ítélet1 és a Kstv. 25. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Hivatal a PE/047/00412-11/2021. számú végzéssel megkereste az illetékes Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot (a továbbiakban: Földhivatali Osztály) és kérte, hogy a Kérelmezett ingatlan tulajdoni lapjára a kisajátítási eljárás megindításának tényét, valamint a Tulajdonos tulajdoni hányadára a Kérelmező javára az elidegenítési tilalmat feljegyezni szíveskedjen. A feljegyzés a 225303/2022/2021.12.17 számú ingatlan-nyilvántartási határozattal megtörtént.

A Hivatal álláspontja szerint az Ítélet1 sérti az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 38. §-ában, valamint a Kp. 78. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezéseket. Figyelemmel arra, hogy a felperes Kérelmező a megelőző eljárásban nem hivatkozott arra – bár azt megtehetette volna –, hogy útlejegyzési eljárás lefolytatásának lett volna helye, nem pedig kisajátítási eljárásnak, így erre a körülményre már a bírósági perben nem hivatkozhatott volna és az elsőfokú bíróság az Étv. 27. §-át nem vehette volna figyelembe a kereset elbírálásakor.

Fentiekre tekintettel a Hivatal 2022. január 12. napján az Ítélet1-gyel szemben felülvizsgálati kérelmet terjesztett a Kúria elé.

A Kúria a Kfv.VI.37.076/2022/6. számú ítéletében az Ítélet1-et az indokolás megváltoztatásával hatályában fenntartotta.

A Kúria Ítélete megállapította, hogy az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntést hozott, azonban az ítélet indokolását a [19] és [20] sorokban foglaltak alapján az alábbiak szerint megváltoztatta: „A kérelemben a felperes mind az Étv., mind a Kstv. rendelkezései alapján tett előadást, így az alperes az Akr. 38. §-a alapján – miszerint a kérelmet tartalma szerint kell elbírálni akkor is, ha az nem egyezik az ügyfél által használt elnevezéssel – nem mellőzhette volna az Étv.-re hivatkozva előterjesztett felperesi kérelem vizsgálatát. A felperes az Étv. 27. §-ának egyes bekezdéseit nem jelölte ugyan meg, azonban nevesítetten az Étv. 27. §-a alapján nyújtotta be a kérelmet. Ennél fogva az elsőfokú bíróság a jogerős ítéletében helytállóan rögzítette, hogy a felperes az Étv. szerinti útlejegyzés iránti eljárás lefolytatását kérte, azonban az alperes azt a Kstv. szabályai alapján folytatta le.

[20] Az alperes által hivatkozott azon körülmény, hogy a felperes a kérelemben az Étv. 27. § (1) bekezdését meg sem jelölte, nem cáfolja, hogy a kérelem lejegyzésre irányult.”

A Kúria Ítéletének [29] és [30] soraiban foglaltak szerint „az elsőfokú bíróság téves iránymutatást adott a megismételt eljárásra nézve. Az alperes ugyanis nem azt a kérelmet bírálta el, amire a felperes szándéka irányult, hanem más eljárást folytatott le. Mivel a más jogi alapon álló eljárást az alperes meg sem kezdte lefolytatni, ezért a tényállás megállapítására, a közérdekűség fennállására, a bizonyítási eljárás mikéntjére nézve útmutatást sem lehet adni. Nem arról van szó, hogy a kérelemnek megfelelő eljárásban az alperes nem tárt fel helyesen a tényállást, tévesen értelmezte a jogot, vagy a bizonyítás volt hiányos, hanem más eljárást folytatott le, mint amit kellett volna. Ezért közömbös, hogy az az eljárás egyébként jogszerű volt-e, vagy sem.

[30] A megismételt eljárásra nézve ezért csak annyi iránymutatást lehet adni, hogy az alperes a felperes kérelmét, annak valós tartalma alapján, a vonatkozó anyagi- és eljárási jogszabályoknak megfelelően bírálja el. Erre figyelemmel a Kúria mellőzi a közigazgatási hatósági eljárás érdemi vizsgálatára es az új eljárásra vonatkozó ítéleti megállapításokat.”

A Kúria ítéletének elvi tartalma szerint a „kérelem kisajátítási eljárás megindítása iránt” formanyomtatványon benyújtott útlejegyzés iránti kérelmet nem a nyomtatvány címe, hanem tartalma szerint kell elbírálni.”

A megismételt eljárásban a Hivatal a tényállás tisztázást követően megállapította, hogy a Kérelmezett ingatlan lejegyzésére a helyi építési szabályzatban meghatározott kiszolgáló út létesítése céljából van szükség. Megállapítást nyert továbbá, hogy az Étv. 27. § (1) bekezdés alapján a lejegyzés jogalapja fennáll, hiszen a létrehozandó út megvalósítása indokolt a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében. A kérelem és mellékletei megfeleltek az Étv. 27. § (1) bekezdésében és a Kstv. 24. § (5) bekezdésében meghatározott feltételeknek, ezért a Hivatal a 2023. december 21. napján kelt és 2023. december 28. napján véglegessé vált PE/047/00157-33/2023 számú határozatával (a továbbiakban: Határozat2) a Kérelmezett ingatlan 196 m² nagyságú területét kiszolgáló út céljára lejegyezte. Az útlejegyzéssel egyidejűleg – többek között – rendelkezett a Kérelmezett ingatlannak a Kistarcsa 32/1 hrsz. és Kistarcsa 32/2 hrsz. alatti ingatlanokra történő megosztásáról, továbbá a Tulajdonos részére bruttó 5.282.308,- Ft kártalanítási összeg megállapításáról.

A Határozat2-vel szemben mind a Kérelmező, mind a Tulajdonos keresetet terjesztett elő a Bíróságnál.

A Kérelmező elsődlegesen a Határozat2 összecszerúsége tekintetében történő megváltoztatását kérte akként, hogy a kártalanítás összege az útlejegyzéssel érintett területen lévő növényzet szakértő által megjelölt értékével megegyezően, legfeljebb 25.000,- Ft-ban kerüljön megállapításra. Másodlagosan a határozat hatályon kívül helyezését és a Hivatal új eljárás lefolytatására kötelezését kérte.

A Tulajdonos keresetében a Határozat2 megváltoztatását és az útlejegyzés iránti kérelem elutasítását kérte. Pontosított keresetében kizárólag annak jogalapját vitatta.

A Bíróság az Ítélet2-ben a Határozat2-t megsemmisítette és a Hivatalt új eljárás lefolytatására kötelezte.

Indokolásában kifejtette, hogy „A perbeli esetben a szakértőnek beépített, illetve beépíthető telek forgalmi értékét, valamint növényzet értékét kellett meghatároznia. A perben a bíróságnak mindenképp előtt abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a határozat alapját képező szakértői vélemény

aggályossága fennáll-e a szakértő kompetenciája okán.

(...)

Az Igazságügyi Minisztérium által működtetett névjegyzék adatai alapján a bíróság megállapította, hogy a kirendelt szakértői társaság rendelkezik nem csak ingatlanértékbecslés, de kertészeti és szántóföldi növénytermesztés kompetenciával is. A szakértői társaság részéről egy szakértő vett részt a szakvélemény elkészítésében, Huszár Albert, aki ingatlan-értékbecslés szakterületre bejegyzett igazságügyi szakértő, ugyanakkor mezőgazdasági kár, mezőgazdasági kárbecslés, növénytermesztés kompetenciával nem rendelkezik. A kirendelt szakértő ingatlan-értékbecslés szakterületre került bejegyzésre, ezért a zöldkár vonatkozásában nem vehetett volna részt a szakvélemény elkészítésében. Más, kompetenciával rendelkező szakértő bevonása is szükséges lett volna. A szakértő által tett nyilatkozat téves, miszerint a növényzet az ingatlan tartozékát képeznél, ezért a szakértő kompetenciája kiterjed rá. A perbeli ingatlanon egy nagy díófa áll, amelynek értékelésére ingatlan-értékbecslő szakértő nem jogosult.

Az I. rendű felperes tehát helyesen hivatkozott a szakértő kompetenciájának hiányára, a zöldkár meghatározásának módjára. Ennek következtében a szakvélemény egy része kompetencia hiányában született.

Amint arra a Kúria több eseti döntésében (Kfv.II.38.069/2017/8, Kfv.II.37.443/2020/6.) rámutatott, amennyiben az igazságügyi szakértő a névjegyzékben meghatározott szakterületen kívüli szakkérdésben alkot véleményt, akkor az nemcsak a döntés alapját nem képezheti, hanem szakvéleménynek sem tekinthető. A közigazgatási hatósági eljárásban olyan szakértő kirendelésére nem került sor, aki a perbeli mezőgazdasági kár megállapítására jogosult lett volna, ezért a kisajátításra vonatkozó határozati rendelkezésnek szakértői alapja nincs. A szakvélemény hiánya a közigazgatási hatósági eljárás olyan lényeges szabályának megszegésével okozott jogsérelem, amely a perben nem orvosolható. Emiatt a perben nem kerülhetett sor a közigazgatási eljárásban elmaradt bizonyítás pótlására. Erre tekintettel a bíróság az I. rendű felperes igazságügyi szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát elutasította. Ugyanezen okból nem értékelhette a bíróság a II. rendű felperes kereseti hivatkozásait sem. A bíróság a megelőző eljárásban beszerzett szakértői véleményt érdemben vitató kereseti kérelmek vizsgálatát mellőzte.”

A Bíróság iránymutatása szerint „A megismételt eljárásban az alperesnek a Kstv. 25. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően akként kell szakértői bizonyítás lefolytatnia, hogy abban a mezőgazdasági kár területén szakértői kompetenciával rendelkező igazságügyi szakértő is részt vegyen. Csak az ilyen szabályok és szempontok mellett lefolytatott szakértői bizonyítást követően lesz az alperes abban a helyzetben, hogy a kártalanítás mindenre kiterjedő összecszerűsége vonatkozásában megalapozott döntést hozzon.”

A Kp. 85. §(4) bekezdése kimondja, hogy „A bíróság a közigazgatási szervnek határozott, a megállapított jogsértés orvoslásának valamennyi lényeges pontjára kiterjedő iránymutatást ad az ítéletben elrendelt új eljárás (a továbbiakban: megismételt eljárás) lefolytatására vagy cselekmény megvalósítására vonatkozóan.”

A Kp. 97. § (4) bekezdése alapján „a bíróság határozatának rendelkező része és indokolása a megismételt eljárásban és a cselekménynek a bíróság határozatával elrendelt megvalósítása során köti az eljáró közigazgatási szerveket.”

III. Az Ítélet 2026. február 27. napján érkezett a Hivatalhoz. Megállapítást nyert, hogy a kérelem benyújtásakor még hatályos Étv. 2024. október 1. napján hatályát veszítette. Helyette, 2024. október 1. napjával a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) lépett hatályba.

A Méptv. 84. § (1)-(2) bekezdései szerint „(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a következő sajátos jogintézmények biztosítják:

- a) a telekalakítási és építési tilalom, valamint a változtatási tilalom,
- b) a telekalakítási követelmények,
- c) az építésjogi kártalanítás,
- d) a településrendezési szerződés,
- e) a településrendezési kötelezés,
- f) a kisajátítás,
- g) a településképi követelmények és településkép-érvényesítési eszközök,
- h) az elővásárlási jog,
- i) a helyi közút céljára történő lejegyzés,**
- j) az utépítési és közművesítési hozzájárulás, és

k) a közterület-alakítás.

(2) A kisajátítási szabályokról a kisajátításról szóló törvény rendelkezik. A településképi követelményeket és településképi-érvényesítési eszközöket a IX. Fejezet tartalmazza. Az (1) bekezdés h)–k) pontja szerinti jogintézmények részletszabályait az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg.”

Megállapítottam, hogy a fent hivatkozott, az (1) bekezdés h)-k) pontja szerinti jogintézmények – így az útlejegyzési eljárás – részletszabályairól szóló kormányrendelet a mai napig nem került kiadmányozásra, továbbá, hogy az Ítélet2 nem tartalmaz arra vonatkozó iránymutatást, hogy a megismételt eljárást melyik eljárási jogszabály alapján kellene lefolytatni.

Mindezekre tekintettel, a Méptv. 231. §-ában rögzített építésügyi hatósági átmeneti rendelkezései az irányadók, melynek (4) bekezdése kimondja, hogy „A folyamatban lévő hatósági ügyekben a kérelem benyújtásakor hatályos szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a hatályos szabályok a kérelmező számára kedvezőbbek.”

Megállapítottam, hogy a Kérelmező számára a kérelem benyújtásakor még hatályos Étv. alkalmazása kedvezőbb, tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos Méptv. alapján az eljárás – részletszabályozás hiányában – nem lenne lefolytatható.

A fentiek alapján a megismételt eljárás az Étv. útlejegyzésre vonatkozó rendelkezései alapján kerül lefolytatásra.

Az Étv. 27. § (10) bekezdése rögzíti, hogy „A fővárosi és vármegyei kormányhivatal lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.”

A Kstv. 25. § (1)-(2) bekezdései alapján „(1) 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 megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének és az elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése, 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 feljegyzésre alkalmas okirat, valamint az ingatlanügyi hatóság ezen okirat alapján teljesíti a név- és lakcímadatok szolgáltatását is.

(2) 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 kisajátítási hatóság részleges kisajátítás esetén – ha szükséges – kötelezi a kisajátítást kérőt a kisajátítandó ingatlan határainak a szakértővel egyeztetett időpontra történő ideiglenes kitűzésére is, amely kitűzést az ingatlanon fennálló jog jogosultja tűrni köteles.”

Tekintettel arra, hogy a Földhivatali Osztály a PE/047/00412-11/2021. számú végzéssel a kisajátítási eljárás megindításának ténye, valamint az elidegenítési tilalom feljegyzése végett megkeresésre került, és a bejegyzés a 225303/2022/2021.12.17 számú ingatlan-nyilvántartási határozattal megtörtént, a Földhivatali Osztály jelen eljárásban történő megkereséséről nem rendelkezem.

Az Ítélet2-ben foglalt iránymutatás szerint a szakértői kompetencia vizsgálata megtörtént, és az Igazságügyi Minisztérium által nyilvántartott igazságügyi szakértői névjegyzék alapján bizonyítást nyert, hogy a Szakértő, mint szakértő társaság jogosult mind ingatlan-értékbecslés, mind mezőgazdasági kár területen igazságügyi szakértői tevékenység végzésére.

Az Ítélet2-ben foglaltak alapján, a Kstv. 25. § (2) bekezdése szerint jelen végzésemmel a megismételt eljárásban a Szakértő kirendelése felől döntöttem.

A szakértő feladatáról az Ákr. 71. § és 72. §-a, valamint az Sztv. alapján rendelkeztem.

A hamis véleményadás következményeire az Ákr. a 72. § (2)-(3) bekezdései alapján hívtam fel a Szakértő figyelmét.

Az Ügyfelek figyelmét a tárgyalással, illetőleg az útlejegyzési eljárással kapcsolatban az alábbiakra hívom fel:

- Jelen ügyben az ügyintézési határidő a Kstv. 22. § (2) bekezdésében foglaltak alapján 75 nap. Tájékoztatom, hogy az Ákr. 50. § (5) bekezdésének b) pontja szerint *„az ügyintézési határidőbe nem számít be az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.”*
- Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy 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 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. Az ügy iratai a 1052 Budapest, Városház utca 7. szám alatti, fsz. 3. számú irodában tekinthetők meg ügyfélfogadási időben.
- Az eljárásban személyesen, illetve képviseletre jogosult személy által vagy szabályszerűen írásban meghatalmazott személlyel képviseltethetik magukat.
- A Kstv. 40/G. § 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”.*
- 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 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 e-mail útján továbbítja a Szakértő részére.
- A Kstv. 10. § (5) bekezdése szerint *„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 kártalanítási összeg kifizetése 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.”* Ezért kérem a kártalanításra jogosultat, hogy a számlát vezető pénzintézet nevét, valamint a számlaszámot a Hivatallal legkésőbb a tárgyalás napjáig közölje. Nyilatkozat hiányában a kártalanítási összeg megfizetésére postai úton kerül sor.
- Kérem a kártalanításra jogosultat, hogy legkésőbb a tárgyaláson nyilatkozni szíveskedjen arról, hogy az ingatlant – a Kstv. 29. §-ában foglalt végső határidőre figyelemmel – mennyi időn belül képes birtokba bocsátani.
- Az útlejegyzési üggyel kapcsolatban felmerülő költségekről a bemutatott bizonyíték, illetve más irat alapján a Hivatal kérelemre rendelkezik.
- Az Ákr. 34. § (1)-(2) bekezdései értelmében *„nem lehet betekinteni a döntés tervezetébe. 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 irat betekintési 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.

IV. Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

Az Ákr. 143. § (1) bekezdése alapján „e törvény rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult és a megismételt eljárásokban kell alkalmazni.”

A kérelem benyújtásakor még hatályos Étv. 27. § (1) bekezdése alapján „Ha a helyi építési szabályzat szerint – a településrészen fekvő ingatlanok megfelelő megközelítése, illetve használatának elősegítése érdekében – kiszolgáló és lakóút (a továbbiakban: kiszolgáló út) létesítése, bővítése vagy szabályozása szükséges, és a megvalósítás a kiszolgáló út, valamint a környező építmény, telek rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében az adott telkek igénybevételével indokolt, vagy a más telken történő megvalósítás a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal a teleknek kiszolgáló út céljára szükséges részét a telek fekvése szerinti települési önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyezheti.”

Ugyanezen § (3) bekezdése szerint „A telek kiszolgáló út céljára igénybe vett részéért a kisajátítás szabályai szerint megállapított kártalanítás jár. A kártalanítás összegét a szabályozás alapján kialakítható építési telek, továbbá a kiszolgáló út megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő telekérték növekedés figyelembevételével kell megállapítani akkor is, ha a kiszolgáló út és a közművesítés nem közvetlenül a birtokbavételt és a lejegyzést követően valósul meg. Amennyiben a kiszolgáló út és a közművek megépítése a birtokbavételt és a lejegyzést követő fél éven belül nem kezdődik meg és három éven belül nem valósul meg, a kártalanítás összegének, a fél év elteltét követő időponttól kezdődően a mindenkori jegybanki alapkamat összegével növelten, 15 napon belül kell megfizetni. A telekérték növekedés összegeként legfeljebb a lejegyzéssel igénybe vett telekhányad értéke állapítható meg.”

A Szakértő jogait és kötelezettségeit az Sztv. 39-56. § állapítja meg.

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

A Kstv. 40/G. § 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.”

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) 9. § (1)-(2) bekezdései kimondják, hogy „(1) A (2) és (3) bekezdés szerinti szervezetek a 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 köztestület, 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) a felhasználóként 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 felhasználó, valamint az aktív felhasználói profillal rendelkező részére küldött dokumentum kézbesítésére a 27. §-t megfelelően alkalmazni kell.

(3) Elektronikus ügyintézésre az (1) bekezdésben meghatározott eseteken túl a felhasználó 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)-(2) bekezdései rögzítik, hogy „a digitális állampolgárság nyilvántartást vezető szerv a felhasználói profil aktiválásakor a 13. § (1) bekezdés e) pontja szerinti, a természetes személy felhasználói 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).

(2) A természetes személy felhasználó hivatalos elérhetősége az általa a rendelkezési nyilvántartásba bejelentett hivatalos elérhetőség vagy az (1) bekezdés szerinti tárhely.”

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 Ákr. 112. § (1) bekezdése értelmében „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 önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. § (1)-(2) bekezdései alapján zártam ki.

A végzés tekintetében az önálló fellebbezést az Ákr. 116. § (4) bekezdése, a közigazgatási pert az Ákr. 114. § (1) bekezdése zárja ki.

A jogorvoslatról az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

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. 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 szemléről előzetesen értesíteni kell.

(3) A szemletárgy birtokosának távolléte – ha jelenléte nem szükségszerű – nem akadály a szemle megtartásának.

(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 munkafolyamatot megvizsgálni,
 - c) felvilágosítást kérni, illetve
 - d) mintát venni.”

Az Ákr. 71. § (1)-(3) bekezdései 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) bekezdései kimondják, hogy „a szakértőt a véleményadás előtt figyelmeztetni kell a hamis véleményadás jogkövetkezményeire.

(3) Az itt nem szabályozott kérdésekben a szakértőkre az igazságügyi szakértőkről szóló törvény rendelkezései irányadók.”

Az Ákr. 77. § (1)-(3) bekezdései alapján (1) „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”.

Az Ákr. 124. § értelmében „eljárási költség mindaz a költség, ami az eljárás során felmerül.” Mindezek figyelembevételével eljárási költségnek minősül a szakértői díj és a szakértő költsége”.

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 alapján „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 melléklet VII. pontjának d) alpontja alapján a kisajátítási eljárások során.

Az Ákr. 13. § (6) bekezdése kimondja, hogy „(6) 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.”

Jelen végzést a kisajátítási hatóság ajánlott küldeménynel, 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 a 88. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltakra.

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

A Hivatal hatásköre és illetékessége az Étv. 27. § (1) bekezdésén, 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*

*A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:*

*Lex Dóra
osztályvezető*

Kifüggesztés ideje: 2026. július 24.

Levétel ideje: 2026. augusztus 8.

Értesülnek:

1. SIMON KONZULT Ingatlanforgalmazó-, Értékelő és Gazdasági Tanácsadó Kft. (KRID: 13737508) – melléklettel
2. Kistarcsa Város Önkormányzata (KRID: 202181166)
3. Fazekas Zsuzsanna (2143 Kistarcsa, Széchenyi utca 38.)
4. Sztarahorszki Péter (2143 Kistarcsa, Széchenyi u. 20.)
5. Irattár