

## ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyez .

Másolatkészít szervezet neve:

Sz-Sz-B. Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Ruscsák Szabina

Másolatkészít rendszer:

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

Másolatkészítési szabályzat:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési rend elérhető sége:

[https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/sites/default/files/dokumentumtar/szabolcs/eugyintezes/128\\_2024.pdf](https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/sites/default/files/dokumentumtar/szabolcs/eugyintezes/128_2024.pdf)

Másolatkészítés időpontja:

2025.03.26. 13:54:57



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** SZ/152/00524-3/2025.

**Ügyintéző:** Ruscsák Szabina

**Telefon:** 42/599-357

**Tárgy:** a Kocsord 0116/17 hrsz.-ú ingatlant érintő  
előmunkálat

**Hiv. szám:** -

**Melléklet:** -

## V É G Z É S

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5., a továbbiakban: kérelmező) által benyújtott kérelemre, **a Kocsord 0116/17 hrsz.-ú 1 ha 9234 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési ágú ingatlan 5602 m<sup>2</sup> nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése** - „az M49 gyorsforgalmi út M3 autópálya - Mátészalka - országhatár projekthez kapcsolódóan Kocsord - Győrtelek térségében üzemmérnökségi telep megvalósítása”, *a Kocsordi Mérnökségi telep előkészítése projekt (projektkód: (A049.03) - közérdekű célból* indult előmunkálati eljárásban a tárgyalást

**2025. április 15. napján 11 óra 30 percre tűzöm ki.**

**Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az előmunkálattal érintett ingatlan tulajdonosa:**

- 1/1 tulajdoni hányadban Gombos Lászlóné 4751 Kocsord, Szabadság utca 3.

**A földhasználati-nyilvántartás adatai szerint az ingatlanra az alábbi földhasználó került bejegyzésre:**

- Gombos Lászlóné 4751 Kocsord, Szabadság utca 3.

**Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlanra vonatkozóan az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:**

- **vezetékjog TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.** (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 184.),
- **vezetékjog OPUS Titász Áramhálózati Zrt.** (4024 Debrecen, Kossuth utca 41.)

**A tárgyalás helyszíne:** Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal  
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. B. épület 2. emelet 234. iroda

**Tájékoztatom, hogy jelen tárgyalás kizárólag az SZ/152/02801-2/2023. számú döntésben meghatározott munkálatok során okozott, illetve azzal összefüggésben keletkezett károkért járó kártalanításra vonatkozik.**

A szakértő által készített, az előmunkálattal összefüggő kártalanításra vonatkozó igazságügyi szakértői vélemény az érintettek részére jelen végzés mellékleteként kerül megküldésre.

### HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: (42)599-365  
E-mail: hatosag@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A tárgyaláson ismertetni kell a szakértői véleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakértői véleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket.

**A szakértőt a tárgyalásra megidézem.** A kérelmező, a tulajdonosok és egyéb jogosultak a tárgyaláson részt vehetnek, de megjelenésük nem kötelező, távollétük a tárgyalás megtartásának nem akadálya.

**Kötelezem a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosát,** hogy amennyiben a tárgyaláson nem jelenik meg, írásban

- **jelölje meg azt a fizetési számlát,** számlaszámot, amelyre a kisajátítást kérő a kártalanítási összeg fizetési kötelezettségét teljesítheti.

**Felhívom a tulajdonos figyelmét, hogy amennyiben fizetési számlát nem jelöl meg,** abban az esetben a kártalanítást készpénzfizetéssel, postai úton kell teljesíteni.

**Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatos valamennyi kérdést, észrevételt a tárgyalás napjáig tehetik meg, bizonyítékaikat ezen időpontig kell előterjeszteniük.**

Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy jelen végzés ajánlott küldeménnyel postai úton, és egyidejűleg a Hivatal honlapján történő közzététellel hirdetményi úton is közlésre kerül.

Döntésem ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. Végzésem csak az ügy érdekében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni közigazgatási perben támadható meg.

## INDOKOLÁS

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró **Építési és Közlekedési Minisztérium** (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) előmunkálati engedély megadása iránti kérelmet terjesztett elő hivatalunknál a rendelkező részben megjelölt ingatlan vonatkozásában, az építési beruházáshoz szükséges geodéziai kitézések, mérések és vizsgálatok elvégzése, lőszermentesítés, próbafeltárás, megelőző régészeti feltárás elvégzésének megkezdése iránt, ezen célból az ingatlanra történő belépés engedélyezése érdekében.

A hatóság az előmunkálatot az SZ/152/02801-2/2023. számú döntésében engedélyezte.

**A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 38. § (1)-(5) bekezdéseiben** foglaltak szerint:

„(1) A kisajátítás előtt az ingatlanon előmunkálatot csak különösen indokolt esetekben, az ingatlan rendeltetésszerű használatát a lehető legkevésbé korlátozva lehet végezni. Az előmunkálatok célja a kisajátítás előkészítése érdekében szükséges mérések, vizsgálatok elvégzése lehet. Kiemelt beruházások esetében előmunkálatnak minősül a lőszermentesítés és a próbafeltárás, valamint a megelőző régészeti feltárás is, amennyiben az nem eredményezi az ingatlan helyreállíthatatlan változását. Amennyiben az ingatlan kisajátítására nem kerül sor, az előmunkálatok végzésére jogosult köteles az ingatlant a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

(2) A kisajátításhoz szükséges előmunkálatokra engedélyt kell kérni a kisajátítási hatóságtól. Az előmunkálatok engedélyezését a kisajátítást kérő és az előmunkálatokat végző szerv együttesen köteles kérni. A kérelemben meg kell jelölni az ingatlan adatait, a tulajdonos, a használó, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett egyéb jogosult lakáscímét (telephelyét), az elvégezni kívánt előmunkálatokat

és a kisajátítás célját. A kérelemben be kell mutatni azokat az adatokat és körülményeket, és csatolni kell azokat a dokumentumokat, amelyek a kisajátítás feltételeinek fennállását valószínűsítik, és az előmunkálatok végzésének szükségességét indokolják.

(3) Az engedélyezés során a kisajátítási hatóság megvizsgálja, hogy kisajátítás feltételeinek fennállása a rendelkezésre álló adatok alapján valószínűsíthető-e, és annak érdekében az adott ingatlanon az adott előmunkálat elvégzése indokolt-e, illetve az az ingatlan rendeltetésszerű használatát milyen mértékben korlátozza. Ennek érdekében az ingatlan tulajdonosát (használóját) meghallgathatja. Az engedélyezésről szóló határozatot közölni kell az ingatlan tulajdonosával, használójával és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett egyéb jogosulttal.

(4) Kiemelt beruházások céljára történő kisajátításhoz szükséges előmunkálat esetén a kisajátítást kérő önállóan is kérheti az előmunkálat engedélyezését.

(5) Az előmunkálatot engedélyező határozat elleni közigazgatási per során azonnali jogvédelem biztosításának nincs helye.”

Kérelmező kérelmében előadta, hogy kérelme jogalapját „az M49 gyorsforgalmi út - Mátészalka - országhatár közötti kapcsolat fejlesztésének előkészítése” elnevezésű projekt (*projektkód: (A049.03)*) képezi, amely az egyes közlekedésfejlesztési projekttel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet 1. mellékletének 1.7.11. pontjában - az *M49 gyorsforgalmi út M3 autópálya - Mátészalka - országhatár projekthez kapcsolódóan Kocsord- Győrtelek térségében üzemmnökségi telep megvalósítása*” - foglaltak szerint kiemelt közlekedési infrastruktúra beruházásként került nevesítésre.

A projekt tervezett nyomvonala érinti a Kocsord külterület 0116/17 hrsz.-ú szántó művelési ágú, 1 ha 9234 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant, mely ingatlan nyomvonallal érintett részén az építési beruházáshoz szükséges előmunkálatok - geodéziai kitűzések, mérések és vizsgálatok elvégzése, lőszermentesítés, próbafeltárás és megelőző régészeti feltárás - elvégzése szükséges.

A későbbi területszerzés közlekedési infrastruktúra fejlesztése - „az M49 gyorsforgalmi út M3 autópálya - Mátészalka - országhatár projekthez kapcsolódóan Kocsord - Győrtelek térségében üzemmnökségi telep megvalósítása” - közérdekű cél megvalósítása érdekében történik majd.

Kérelméhez csatolta az előzetes régészeti dokumentációt, a végleges útépitési engedélyeket, területkimutatást, változási vázrajzot, tulajdoni lapot.

Az előmunkálatok elvégzésének szükségességét kérelmező azzal indokolta, hogy az előmunkálatok elvégzése a közlekedési infrastruktúra-beruházás kiemelten gyors megvalósításához fűződő közérdekre tekintettel szükséges. A beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű projektnek minősül, a kivitelezéshez szükséges előkészítő munkálatokat az Építési és Közlekedési Minisztérium még a kisajátítási kérelmek benyújtása előtt meg kívánja kezdeni. Az építési beruházáshoz szükséges előmunkálatok - geodéziai kitűzések, mérések és vizsgálatok elvégzése, lőszermentesítés, próbafeltárás és megelőző régészeti feltárás - elvégzését azok sürgőssége miatt 2023. november 10. napjáig meg kívánja kezdeni.

Nyilatkozatát álláspontja szerint az általa csatolt előzetes régészeti dokumentáció (Előkészítő munkarész „M49 gyorsforgalmi út M3 autópálya - Ökörítőfülpös közötti szakaszra Kocsordi Mémnökségi Telep”), a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és

Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály SZ/ÚT/00008-32/2022. számú határozata és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Felügyeleti Osztályának 202200237754 és a 202200238043 számú határozatai igazolják.

A kérelmező az érintett ingatlan tulajdonosainak és az egyéb jogosultak nevét és lakcímét külön íven, a kisajátítás egyéb feltételeinek fennállását valószínűsítő nyilatkozatot megtette, a nyilatkozatát alátámasztó dokumentumokat kérelméhez csatolta. Az előmunkálat engedélyezése iránti kérelmében az előmunkálat megkezdésének időpontját 2023. november 10. napjában jelölte meg. Ezt követően a kérelmező a 2024. február 6. napján érkezett levelében tájékoztatta a hatóságot arról, hogy az előmunkálatok megkezdésének új időpontja 2024. február 20. napja. Majd a 2024. november 4. napján érkezett levelében az előmunkálatok megkezdésének időpontját 2024. november 18. napjában jelölte meg.

Mindezek alapján kérte a Kstv. 38-39. §-ai szerinti előmunkálatok elvégzésének engedélyezését.

**Magyarország Alaptörvénye XIII. cikkének (2) bekezdése**, valamint a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 5:43. § (1) bekezdése** szerint kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.

A **Ptk. 5:43 § (2) bekezdése** alapján a kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.

A **Kstv. 1. § (1) bekezdése** alapján kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

**(2)** Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

**A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. (a továbbiakban: Úttv.) 29. § (1) bekezdése** szerint: „Az országos közutak építtetője - a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - az országos közúthálózat fejlesztési és építtetői feladatainak ellátásáért felelős gazdasági társaság vagy szerv (a továbbiakban: közútfejlesztési gazdasági társaság). A Kormány közútfejlesztési gazdasági társaságként

- a) állami tulajdonban álló gazdasági társaságot,
- b) a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti vagyonkezelői jog jogosultját,
- c) a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultját, vagy
- d) költségvetési szervet jelöl ki. Az út 33. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kezelője a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével építtetőnek minősül a miniszter rendelete alapján - önkormányzati tulajdonú helyi közút esetében az érintett önkormányzat egyetértése esetén -, valamint jogszabály szerinti felújítási, karbantartási és fejlesztési feladatok ellátása tekintetében. A közút kezelője a feladatok finanszírozására a forrást biztosító szervezettel szerződést köt. A vízi létesítmény építtetője a vízgazdálkodási beruházás részeként megvalósuló közúti felújítás, karbantartás, valamint fejlesztés tekintetében is - ha rendelkezik a közútkezelő hozzájárulásával és országos közút esetén a vagyonkezelő hozzájárulásával - építtetőnek minősül.”

Az **Úttv. 29. § (1a) bekezdése** szerint: „Az építtető - a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - az állam javára és nevében jár el.”

Az **Úttv. 29. § (2) bekezdése** szerint: „Az építtető - a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - felelős az építési munkák előkészítéséért. Ennek keretében teljeskörűen elkészítteti a szükséges műszaki terveket (így különösen az engedélyezési tervet vagy a kiviteli tervet), tanulmányokat, ügyfélként részt vesz a hatósági és egyéb igazgatási eljárásokban, saját nevére megszerzi az építési engedélyeket, elvégzi vagy elvégezteti a munkaterület előkészítését (beleértve különösen a területszerzést, megelőző régészeti feltárást, közmű kiváltást) és fejlesztést, továbbá lefolytatja a közbeszerzési eljárásokat. Az építtető építési szerződéseket köt a megvalósításra, gondoskodik az építési műszaki ellenőri tevékenység ellátásáról, lebonyolítja a műszaki átadás-átvételt. Az építtetőre a gyorsforgalmi utak közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló jogszabály rendelkezései is irányadóak.”

A kérelmező az Úttv. 29. § (1) bekezdésében foglaltak alapján - figyelemmel a Kstv. 1. § (2) bekezdésére, valamint a 24. § (2) bekezdésére - kisajátítást kérő harmadik személy lehet, mert az állam javára saját nevében kisajátítást kérőként való eljárásra jogszabályban kijelölt személy.

A Kstv. 2. § e) pontja **közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból** lehetővé teszi ingatlan kisajátítását azzal a 4. § (1) bekezdés d) pont da) alpontjában foglalt feltétellel, hogy a kisajátítás gyorsforgalmi közúthálózatnak jogszabállyal megállapított nyomvonalon való megépítése, országos közút vagy helyi közút építése érdekében szükséges

**Az ügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet 8. § (1) bekezdése** alapján az állam tulajdonában lévő közutak az országos közúthálózatba tartoznak. Az országos közutakat úthálózati szempontból - jelentőségük és forgalmi jellemzőik alapján - a különböző hálózati útosztályok (a továbbiakban: útosztály) valamelyikébe kell besorolni, mint amilyen például a 8. § (1) bekezdésének a) és b) pontjaiban szabályozott gyorsforgalmi és főutak.

Megállapítottam, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály SZ/ÚT/00008-32/2022. számú határozata és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Felügyeleti Osztályának 202200237754 és a 202200238043 számú határozataiban engedélyezte a fenti beruházás megvalósítását.

Az érintett szakasz a fenti jogszabály besorolása alapján országos közútnak minősül.

Megállapítottam, hogy **a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges**, mert a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 4. § (1) bekezdés f) pontja szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartoznak az országos közutak és azok műtárgyai, ide nem értve a közút tartozékát képező, az ingatlan-nyilvántartásban várakozóhelyként, pihenőhelyként feltüntetett önálló ingatlant, valamint a közúti közlekedésről szóló törvény szerinti útcsatlakozást. Továbbá az országos közutak az ügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet 8. § (1) bekezdése szerint kizárólag állami tulajdonban lehetnek. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (1b) bekezdésének a) pontja alapján az állam tulajdonába kerül az országos közút fejlesztéséhez szükséges megvásárolt, vagy kisajátított terület.

Az **Úttv. 47. §-ának 10. pontja** szerint az út tartozéka: a várakozóhely, pihenőhely, a vezetőoszlop, a korlát, az útfenntartási és közlekedésbiztonsági célokat szolgáló műszaki és egyéb létesítmény, berendezés (így különösen jelzőtábla, jelzőlámpa, segélykérő telefon, parkolójegy-kiadó automata, sorompó) - a Komplex Közlekedési Ellenőrző Pont kivételével -, a zajárnyékoló fal és töltés, hóvédő erdősáv, fasor vagy cserjesáv (védelmi rendeltetésű erdő), valamint az út területén belül ültetett fa - az összefüggő üzemi gyümölcsöshöz tartozó fák kivételével, az út üzemeltetéséhez szükséges elektronikus hírközlő eszközök és hálózatok.

Az M49 gyorsforgalmi út M3 autópálya - Mátészalka - országhatár projekthez kapcsolódó üzemmnökségi telep, mint egyéb létesítményt érintő kiemelt beruházás, a kiemelt beruházásként megvalósuló M49 gyorsforgalmi út, mint országos közút tartozékalaként annak útfenntartási és közlekedésbiztonsági célokat szolgáló műszaki és egyéb létesítményeként kerül megvalósításra, mely létesítmény a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 4. § (1) bekezdés f) pontja szerint - az ott kivételként meghatározott törvényi szabályozásra figyelemmel - az állam kizárólagos tulajdonába tartozik.

**A Magyar Köztársaság gyorsforgalmi közúthálózatának közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló 2003. évi CXXVIII. törvény 1. § (1) bekezdése** szerint: Az állam feladata az országos közúthálózat tervezése, fejlesztése, igénybevételenek szabályozása, továbbá az országos közutak fenntartása és üzemeltetése. A gyorsforgalmi közúthálózat fejlesztése, fenntartása, üzemeltetése fontos közérdekű és közcélú tevékenység.

Megállapítottam, hogy a Kstv. 2. § e) pontjához tartozó cél, - „az M49 gyorsforgalmi út - Mátészalka - országhatár közötti kapcsolat fejlesztésének előkészítése” elnevezésű projekt (*projektkód: (A049.03)* - kapcsán az országos közút megépítése érdekében indult előmunkálati eljárás / kisajátítási eljárás **közérdeket szolgál**. Azt, hogy a **beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű**, a Kormány az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII.6.) Korm. rendelet 1. § (1) és (1a) bekezdése és 1. melléklet 1.7.11 pontja mondta ki, mely nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő üggyé nyilvánítja az **„az M49 gyorsforgalmi út M3 autópálya - Mátészalka - országhatár projekthez kapcsolódóan Kocsord - Győrtelek térségében üzemmnökségi telep megvalósítása” beruházással** összefüggő, annak megvalósításához és használatbavételéhez (forgalomba helyezéséhez, üzemeltetéséhez, működéséhez) közvetlenül szükséges, a 2. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket, valamint közvetlenül kapcsolódó közlekedésfejlesztési, területszerzési, közművek tervezésével, előkészítésével és megvalósításával kapcsolatos feladatokra, valamint mindezen létesítményekkel kapcsolatos tevékenységekre, hatósági eljárásokat.

Kérelmező kérelmében a rendelkező részben foglaltak szerint megjelölte a kisajátítás célját, csatolta az érvényes földhivatali és építésügyi szakhatósági záradékkal ellátott változási vázrajzot, a végleges útépitési engedélyt, építési engedélyt.

Megállapítottam, hogy a kérelmező a tárgyban megjelölt ingatlan tekintetében a Kstv. 24. § (5) bekezdésében felsorolt, szükséges mellékleteket benyújtotta, ezzel a kisajátítás feltételeinek fennállása valószínűsíthető.

A kérelemben és annak mellékleteiben kérelmező közölte az ingatlan, valamint a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosainak adatait, amelyeket a rendelkezésemre álló nyilvántartás adatai alapján elfogadtam.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó, az előmunkálat engedélyezési eljáráshoz benyújtott kisajátítási tervből megállapítható, hogy kérelmező az ingatlan részleges területének kisajátítását fogja kezdeményezni, az **előmunkálattal igénybe veendő terület azonos a kialakítandó út nyomvonalával, így a területszerzéssel is érintett ingatlan részleges területére vonatkozik.**

A kérelmező nyilatkozata alapján megállapítottam, hogy az előmunkálattal érintett ingatlanok régészeti lelőhelynek, illetve kutatási területnek minősülnek, és/vagy a kisajátítás előkészítése érdekében szükséges mérések elvégzése, és/vagy földmunkával járó próbafeltárás elvégzése céljából igénybevételek az országos közút megvalósítása érdekében szükséges.

**Kérelmező nyilatkozatai, a rendelkezésre álló dokumentumok alapján az előmunkálatot engedélyező határozatban megállapítottam, hogy az előmunkálatok elvégzése indokolt volt.**

A Kstv. 39. (1)-(5) bekezdéseiben foglaltak szerint:

„(1) Ha az előmunkálatok engedélyezésekor azok megkezdésének időpontja megállapítható, azt a kérelemnek helyt adó határozatban kell megjelölni.

(2) Az előmunkálatokat végző szerv az előmunkálatok megkezdése előtt legalább tizenöt nappal köteles a kezdés időpontját a kisajátítási hatóságnak bejelenteni. A kisajátítási hatóság az előmunkálatok megkezdésének időpontja előtt legalább öt munkanappal a 38. § (2) bekezdésében említett érdekeltet az előmunkálatokról és azok megkezdésének időpontjáról értesíti.

(3) Az ingatlan tulajdonosa (vagyonkezelője, használója) köteles tűrni, hogy az engedélyezett előmunkálatokat elvégezzék, az ezzel okozott kár megtérítéséért a kisajátítást kérő és az előmunkálatokat végző egyetemlegesen felelős.

(4) A kisajátítási hatóság az előmunkálatokat engedélyező határozatában a kisajátítást kérő kérelmére - ha a kisajátítási hatóság nem rendelkezik a szükséges szakértelemmel - a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából szakértőt rendel ki.

(5) Az előmunkálati engedélyben meghatározott munkálatok során okozott, illetve azzal összefüggésben keletkezett károkért járó kártalanítást - a kisajátítási kártalanítás szabályainak alkalmazásával - a kisajátítási hatóság állapítja meg.”

Az előmunkálatot engedélyező határozatban foglaltaknak megfelelően az Ódium Kft. (6759 Röske, II. ker. 50/B) az előmunkálatok megkezdését megelőzően, valamint az előmunkálatok befejezését követően rögzítette az érintett ingatlan állapotát, és megállapította az előmunkálatokkal okozott kár összegét.

**Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (a továbbiakban: Ákr.) 128. § (1) bekezdésében** foglaltak szerint kérelemre indult eljárásban az egyéb eljárási költséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a kérelmező ügyfél előlegezi.

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

Ez alapján a szakértői díj - ide értve a szakértő költségtérítését - eljárási költségnek minősül.



Az **Ákr. 6. §-a** alapján az eljárás valamennyi résztvevője köteles jóhiszeműen eljárni és a többi résztvevővel együttműködni. Senkinek a magatartása nem irányulhat a hatóság megtévesztésére vagy a döntéshozatal, illetve a végrehajtás indokolatlan késleltetésére. Az ügyfél és az eljárás egyéb résztvevője jóhiszeműségét az eljárásban vélemezni kell. A rosszhiszeműség bizonyítása a hatóságot terheli.

A **Kstv. 29. § (1) bekezdése** szerint a kisajátítási hatóságnak, a kérelemnek helyt adó határozatában külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért milyen összegű kártalanítást, valamint - a döntés meghozatalakor már igazolt - járulékos költségeikért milyen összegű megtérítést állapít meg.

A **Kstv. 21. § (2) bekezdése** szerint 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.

**A fentiek miatt hívtam fel a tulajdonost az érdemi döntés meghozatalához szükséges nyilatkozatok megtételére.**

A **Kstv. 17. § (1) bekezdése** szerint: A földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: **Fétv.**) **68. § (1) bekezdése** szerint a szivességi földhasználati szerződés alapján a használatba adó a föld használatát, hasznosítását a Földforgalmi törvény szerinti közeli hozzátartozója, illetve a Földforgalmi törvényben meghatározott esetben családi mezőgazdasági társaság részére ingyenesen engedi át. A haszonbérfizetés és a (2)-(4) bekezdésben foglaltak kivételével a szerződő felek jogaira és kötelezettségeire a haszonbérleti szerződésben részes feleket megillető jogok, illetve terhelő kötelezettségek az irányadók.

A **Fétv. 62. § (1) bekezdése** alapján a szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a haszonbérbeadó és a haszonbérelő köteles egymással elszámolni. Semmis az olyan megállapodás, amely az elszámolást előre kizárja.

A termőföld kisajátítása esetén a haszonbérelőnek járó kártalanítás kérdéséről szóló 3/2020. Közigazgatási jogegységi határozatban a jogegységi tanács - figyelemmel a 15/2014. (V.13.) AB határozatra is - azt mondta ki, hogy **a haszonbérlet az ingatlan kisajátítása esetén a kisajátítási eljárásban a jogviszony kötelmi jellege, relatív szerkezete miatt közvetlen kártalanítás nem illeti meg, az őt ért kár esetén a kötelmi jog szabályai szerint a tulajdonossal való elszámolásnak van helye.**

Az **Ákr. 13. § (1)-(2) és (4) bekezdései** alapján tájékoztatom a tulajdonost és egyéb ügyfeleket arról, hogy ha a törvény nem írja elő az ügyfél személyes eljárását, helyette törvényes képviselője, vagy az általa, illetve törvényes képviselője által meghatalmazott személy, továbbá az ügyfél és képviselője együtt is eljárhat. Jogi személy törvényes képviselőjének eljárása személyes eljárásnak minősül.

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

A **Kstv. 25. § (2) bekezdése** szerint, 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 tűzni köteles.

A **Kstv. 26. § (1)-(4) bekezdései** alapján, 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.

A szakértői véleménynek a kisajátítási hatóság részére történő megküldése és a tárgyalás között legalább 5, legfeljebb 15 napnak kell eltelnie.

A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

Ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok szakértő általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a kisajátítási hatóság továbbítja a szakértő részére.

A **Kstv. 27. § (1) bekezdése** szerint, a tárgyaláson ismertetni kell a szakértői véleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakértői véleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket. A kisajátítási hatóság és az ügyfelek kérhetik a szakértői vélemény kiegészítését.

A **Kstv. 8. § (1) bekezdésének** megfelelően a törvény eltérő rendelkezése hiányában az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.

**(2)** A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

**(3)** Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a **(6)** bekezdésben foglalt eltéréssel -, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek.

**(6)** A telki szolgalmat, egyéb szolgalmat, vezetékjogot és más használati jogot, egyéb tulajdoni korlátozást megszüntetéséről akkor kell rendelkezni, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult. A jog jogosultja a kisajátítást kérő megkeresésére köteles nyilatkozni a jog fenntartása vagy a megszüntetéshez való hozzájárulás kérdésében. Ha a jog megszüntetése hatósági hatáskörbe tartozik, a kisajátítási hatóság a hatáskörrel rendelkező hatóság határozata alapján állapítja meg a jog megszűnését. Az e bekezdésben foglaltakat a tulajdonosnak mind pénzbeli, mind csereingatlannal történő kártalanítása esetében is alkalmazni kell.

**A hivatkozott jogszabályhelyek szerint döntöttem a tárgyalás időpontjának, nyilatkozattételre való felhívás, tájékoztatás, valamint a határidők megállapításáról.**

A végzés postai és egyidejű hirdetményi úton történő közléséről a Kstv. 23. § (4) bekezdése alapján tájékoztattam a feleket.

Az eljárási költségre az Ákr. 81. § (1) bekezdése, valamint a 124. § és a 128-129. §-a alapján utaltam.

Hatáskörömet és illetékességemet a Kstv. 22. § (2) bekezdése, 38. §-a, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, illetve 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 állapítja meg.

Döntésem a hivatkozott jogszabályhelyeken túl az Ákr. 80. § (1) bekezdésén alapul, a jogorvoslati tájékoztatást az Ákr. 82. § (1) bekezdése, 112. § (1) bekezdése, 114. § (1) bekezdése, 116. § alapján adtam meg.

A jelen végzésem elleni önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 112. §-a, 116. § (1), (2), (3) bekezdése és (4) bekezdés d), e) pontja zárja ki.

**Nyíregyháza, 2025. március 26.**

**Román István**

főispán  
nevében és megbízásából

  
**Hacsáné Szücs Anita**

főosztályvezető

