



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/152/00900-6/2025.

Ügyintéző: Ruscsák Szabina

Telefon: 42/599-357

Tárgy: a Porcsalma 0210/5 hrsz.-ú ingatlan
részleges kisajátítása

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.) mint **kérelmező** jogi képviseletében eljáró **Hauser & Társa Ügyvédi Iroda** (4700 Mátészalka, Kazinczy utca 13., a továbbiakban: kisajátítást kérő) által benyújtott kérelemre, a **Porcsalma 0210/5 hrsz.-ú 2 ha 6817 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlan 6985 m² nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése - „az M49 gyorsforgalmi út, M3 autópálya (Vaja) és Csenger, országhatár közötti szakasz megvalósítása”, az M49 gyorsforgalmi út - Mátészalka - országhatár közötti kapcsolat fejlesztésének előkészítése (projektkód: A049.02) - közérdekű célból indult kisajátítási eljárásban a tárgyalást**

2025. május 20. napján 9 óra 30 percre tűzöm ki.

A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa:

- 1/1 tulajdoni hányadban **Császár Bence** (szül.: 1990, 4761 Porcsalma, Mező utca 2/A.)

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlanra vonatkozóan

- egyetemes jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve a „Szuro Trade” Kft. (4400 Nyíregyháza, Debreceni út 293.) javára.

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

A szakértő által készített, kártalanításra vonatkozó előzetes igazságügyi szakértői vélemény megküldését mellőztem, mivel annak érvényességi ideje már lejárt.

Tájékoztatom a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosát és a jelzálogjog jogosultat, hogy eltérő megállapodásuk hiányában a pénzbeli kártalanítás - a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig - a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni.

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

Ezzel összefüggésben **felhívom** a Szuro Trade Kft.-t, mint **jelzálogjog jogosultat**, hogy jelen végzésem közlését követő **8 napon belül nyilatkozzon** a tulajdonossal szemben fennálló, **jelzálogjoggal biztosított követelés pontos összegéről, valamint arról, hogy a pénzbeli kártalanítás tárgyában kötöttek-e a tulajdonossal a fő szabálytól eltérő tartalmú megállapodást.**

Felhívom továbbá a jelzálog jogosultak figyelmét, hogy amennyiben a nyilatkozattételi kötelezettségét nem teljesíti, a letétbe helyezés helyett a pénzbeli kártalanítás egészét a kártalanításra jogosult részére kell megfizetni.

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.

Kisajátítást kérő kérelme alapján az Ódium Szakértői, Értékbecsítő és Ingatlanközvetítő Kft. (Molnár Albert szakértő, 6758 Röske, II. ker. 50/B.) által 2023. évben készített előzetes - kártalanításra vonatkozó - igazságügyi szakvélemény alkalmazását a szakvélemény érvényességi idejének - 180 nap - eltelte miatt jelen eljárásban elrendelni már nem tudom.

A kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítésére az Ódium Szakértői, Értékbecsítő és Ingatlanközvetítő Kft.-t (Molnár Albert szakértő, 6758 Röske, II. ker. 50/B.) hivatalból kirendelem.

Felhívom a szakértőt, hogy a kártalanítás összegére vonatkozó **szakvéleményét helyszíni szemle alapján alakítsa ki**, a helyszíni szemle időpontjáról az eljárásban résztvevő személyeket előzetesen értesítse.

Hozzájárulok ahhoz, hogy a szakértő feladata ellátásához saját személygépkocsiját használja.

Amennyiben a kártalanítás megállapításához más szakértelemmel rendelkező szakértő közreműködése is szükséges, annak bevonásával készítse el a szakvéleményt.

Felhívom a szakértőt, hogy a honlapon történő közzététel érdekében a helyszíni szemléről szóló értesítést hivatalomnak küldje meg.

A szakvélemény elkészítésének határidejét 2025.05.07. napjában állapítom meg.

Felhívom a szakértőt, hogy a szakvéleményt a kisajátítási hatóság részére közvetlenül, igazolható módon, **3 eredeti példányban küldje meg.**

A szakértő véleményének az ügyfelek részére történő megküldéséről a kisajátítási hatóság hivatalból gondoskodik.

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

Kötelezem a kisajátítást kérőt, hogy a kisajátítandó ingatlan határait legkésőbb a szakértővel egyeztetett helyszíni szemle időpontjáig ideiglenesen tűzze ki, amely kitűzést az ingatlanon fennálló jog jogosultja tűrni köteles.

Kötelezem a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosait, hogy amennyiben a kisajátítási tárgyaláson nem jelennek meg, írásban

- **jelöljék meg azt a fizetési számlát, számlaszámot, amelyre a kisajátítást kérő a kártalanítási összeg fizetési kötelezettségét teljesítheti,**
- **nyilatkozzanak arról, hogy a kártalanítási összeg teljesítésének igazolását követően a kisajátított ingatlant mennyi időn belül képesek **birtokba bocsátani**.**

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

Tájékoztatom a tulajdonosokat, hogy a kisajátított ingatlan elhagyására kötelezettek a nyilatkozattétel elmulasztása esetén is **kötelesek a kisajátítási határozatban meghatározott időpontig a kisajátítást kérő részére a **kisajátított ingatlant birtokba bocsátani**, amennyiben a **kisajátítást kérő** az érdemi döntésben megállapított **kártalanítási összeg megfizetési kötelezettségének eleget tett**.**

Amennyiben a tulajdonosok a birtokba bocsátási kötelezettségüknek nem tesznek eleget, a kisajátítást kérő az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény végrehajtási szabályai szerint kérheti a kötelezettség kikényszerítését.

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

Tájékoztatom továbbá a tulajdonosokat, hogy a visszamaradó ingatlanrész kisajátításával kapcsolatos igényüket legkésőbb a tárgyalás napjáig tehetik meg.

Felhívom a kisajátítást kérőt, hogy a tárgyalás időpontjáig a **szakértői díj megelőlegezéseként **200.000 Ft-ot helyezzen letétbe a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal** (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) Magyar Államkincstárnál vezetett **10044001-00299695-20000002 számú számlájára jelen döntésem közlését követő 15 napon belül**.**

Ha a kisajátítási hatóság az ügyfelet **eljárási költség előlegezésére kötelezi**, és az ügyfél a fizetési kötelezettségének erre irányuló felhívása ellenére, az erre tűzött határidő alatt nem tesz eleget, az eljárást megszünteti.

Az igazságügyi szakértő feladata:

- a kártalanítási összeg megállapítása során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 9. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint járjon el.
- Főszabályként az ingatlan kisajátításáért járó **kártalanítás összegének megállapításakor** az **összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult** - a kisajátítás időpontjában fennálló - **forgalmi értéke irányadó**. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető

figyelembe. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük,

- a rendelkezésére álló adatbázis(ok)ból **konkrétan jelölje meg azokat az ingatlan-adatokat, amelyeket összehasonlításra alkalmas adatnak tart.** Az összehasonlító értékforgalmi adatok olyan megvalósult jogügyletek értéadatai legyenek, amelyek megfelelően tükrözik a kisajátítás időpontjához közeli időben az adott ingatlanok értékét,
- A szakvéleményben **az összehasonlításul szolgáló ingatlanokra vonatkozóan** valamennyi lényeges, a kártalanítás összege szempontjából irányadó tényezőt rögzíteni kell (az ingatlanok a kisajátítással érintett területhez képest hol fekszenek, milyen művelési ágúak, megközelítésük miként történik, közművekkel ellátottak-e),
- **szolgáljon kellő magyarázattal az összehasonlító értékforgalmi adatok alkalmasságára,** továbbá ingatlanonként **külön-külön értékelje** és ismertesse azokat a **sajátosságokat,** amelyek az átlagos fajlagos forgalmi értéktől az adott ingatlan forgalmi értékét eltérítik,
- Ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalma hiányában, vagy forgalmukra jogszabály által elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - **nem állapítható meg,** az ingatlanok településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét is vegye figyelembe.
- a kisajátítandó ingatlanhoz leginkább hasonló paraméterű összehasonlító adatokból induljon ki, és azokat a konkrét **ingatlan egyedi jellemzői szerint értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkkel korrigálva vonja le** szakmai következtetését, adjon magyarázatot az általa alkalmazott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkre,
- **a tervezett tulajdonszerzéssel érintett ingatlanrészen lévő növényzet értékét azzal, hogy azt a Kúria 3/2020 KJE határozatában foglaltaknak megfelelően tulajdonosi részarányok szerint szíveskedjen meghatározni,**
- szükség esetén ismertesse
 - a kisajátítással kapcsolatosan **esetlegesen megtérítendő értékvesztéseget** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét, valamint az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését);
 - a kisajátítással kapcsolatosan **esetlegesen megtérítendő költséget** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét)
- vegye figyelembe a kisajátítással közvetlenül összefüggően **járadékos költségként**
 - **a költözködés,**
 - **üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy, vagy szervezet esetében**
 - az üzemáttelepítés, üzemátszervezés
 - a termelés kiesés, a tevékenységének a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevételkiesés, valamint
 - **az előzőeken túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt felmerült indokolt és igazolt költségeket.**
- ha az ingatlannal kapcsolatban tudomására jut, hogy **az ingatlant bérlő használja, a tudomására jutott információkat a szakvéleményben rögzítse;**

- szakvéleményében részletesen **mutassa be** a kártalanítási javaslatnál **alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat.**
- a fent leírtak, valamint a kisajátításról szóló törvény ide vonatkozó rendelkezései alapján **tegyen összecszerű javaslatot a tulajdonosoknak, az özvegyi jog jogosultnak, esetleges használóknak járó kártalanításra, tulajdoni hányadukra tekintettel.**

Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant **bányaszolgalmi, útszolgalmi vagy egyéb használati jog** terheli, a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e 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.

A Kstv. 9. § (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2. §-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

Felhívom az igazságügyi szakértőt, hogy az ingatlan forgalmi értéke adatainak szolgáltatási rendjére vonatkozó szabályok szerint az ingatlan forgalmi értékének megállapításához **kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó-és Vámhivatal Észak-alföldi Regionális Adó-főigazgatóság Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Adóigazgatósága Illeték és Forgalmi Értékmegállapító Osztályától.** Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezheti, azonban elemzésében térjen ki az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira.

A forgalmi érték meghatározáskor az adóhatóság által szolgáltatott adatoknak, valamint a ténylegesen létrejött adásvételi szerződésekben szereplő adatoknak kell döntő szerepet játszaniuk (KGD2011. 57).

Szakkonzultáns vagy segédszemélyzet igénybevétele esetén a szakvéleményben a hatóságot erről tájékoztatni kell, továbbá fel kell tüntetni, hogy a szakkonzultáns milyen szakkérdésben nyilvánított véleményt.

A szakvéleményben jogkérdésben - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - nem lehet állást foglalni.

Figyelmeztetem a szakértőt, hogy a szakértői tevékenységre vonatkozóan esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani. A hamis szakvélemény adása a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekmény, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után. 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.

Az igazságügyi szakértőnek a tudomására jutástól számított tíz napon belül közölnie kell a kirendelő hatósággal, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván eleget tenni.

Az igazságügyi szakértőnek a tudomására jutástól számított öt napon belül közölnie kell a kirendelő hatósággal, ha

- a személyére nézve kizáró ok áll fenn,
- a feltett kérdések megválaszolása - egészben vagy részben - nem tartozik a szakismereteinek körébe,
- a szakértői tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza, így különösen, ha tevékenysége ellátásának vagy a részvizsgálatok elvégzésének feltételei nincsenek meg, vagy más kirendelő hatóság felkérésének kell eleget tennie,
- a vizsgálat elvégzéséhez más szakértő igénybevétele is szükséges,
- feladatát a hatóság által megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- a feltett kérdésben külön jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni,
- **a szakértő díja a letétbe helyezett összeget előreláthatólag meghaladja, megjelölve egyidejűleg a még letétbe helyezendő összeget.**

Amennyiben a szakértő úgy ítéli meg, meg hogy a letétbe helyezett 200.000 Ft előre láthatóan nem fedezi a díjjegyzékben megállapított szakértői díjat, a szakértő köteles ezt a kirendelő hatóságnak haladéktalanul jelezni. Ha a nem elegendő letétre vonatkozó jelzést a szakértő önhibájából elmulasztja, a már letétbe helyezett összeget meghaladó díjigényét nem érvényesítheti.

A szakértő a kirendelő szervet vagy a megbízót - az esetleges javaslataival együtt - haladéktalanul tájékoztatni köteles arról, ha az eljárása során az ügygel összefüggő olyan jelenséget, hiányosságot vagy rendellenességet észlel, amely a tudomására hozott tényállást kiegészíti, módosítja, vagy amely a megválaszolandó kérdések körén kívül esik, de annak értékelése vagy figyelembevétele az ügy megítélése szempontjából szükséges lehet. A szakértő a további intézkedéseket a kirendelő szerv vagy a megbízó rendelkezése alapján teszi meg.

Tájékoztatam az igazságügyi szakértőt, hogy a rendelkezésére bocsátott vagy tudomására jutott személyes adatokat a kirendelés teljesítése, valamint tevékenységének szakmai, módszertani, fegyelmi és a jogszabályoknak való megfelelése ellenőrizhetősége céljából jogosult kezelni. A tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak az ügyben eljáró hatóság, továbbá törvényben meghatározott szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.

Felhívom az igazságügyi szakértőt, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok vételárainak a szakértői véleményben történő feltüntetésekor az alábbiak szerint szükséges eljárni:

A szakértői vélemények 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 előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat

összekapcsolni az ingatlanokkal, illetve helyrajzi számokkal (pl.: 1. számú ingatlan X Ft/m², 2. számú ingatlan X Ft/m² stb.)

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 érdemében 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 (1134 Budapest, Váci út 45.) közlekedési infrastruktúra fejlesztése „az M49 gyorsforgalmi út, M3 autópálya (Vaja) és Csenger, országhatár közötti szakasz megvalósítása”, az *M49 gyorsforgalmi út - Mátészalka - országhatár közötti kapcsolat fejlesztésének előkészítése* elnevezésű projekt megvalósítása (projekt kód: A049.02) közérdekű cél megvalósítása érdekében kérelmet terjesztett elő a rendelkező részben megjelölt ingatlan részterületére vonatkozóan szakértő előzetes kirendelése céljából.

A hatóság a kérelemnek helyt adva, 2023. szeptember 25. napján kelt SZ/152/02625-2/2023. számú végzésében a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére vonatkozóan az Ódium Szakértői, Értékebecslő és Ingatlanközvetítő Kft. (Molnár Albert szakértő, 6758 Röszeke, II. ker. 50/B.) került kirendelésre. A kirendelt igazságügyi szakértő az előzetes szakvéleményt elkészítette, a szakvélemény az előzetes eljárásban a kérelmező részére megküldésre került.

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) mint kérelmező jogi képviseletében eljáró Hauser & Társa Ügyvédi Iroda (4700 Mátészalka, Kazinczy utca 13.) kisajátítási eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtott be hatóságomhoz a fentebb megjelölt közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célú beruházás megvalósítása érdekében a rendelkező részben megjelölt ingatlan részterületére vonatkozóan, melyben az előzetes szakvélemény felhasználását kérte.

A kisajátítást kérő a **kisajátítási eljárás lefolytatását a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e) pont, valamint a 4. § (1) bekezdés d) pont da) alpontja** alapján közlekedési infrastruktúra fejlesztése keretében, gyorsforgalmi közúthálózatnak jogszabállyal megállapított nyomvonalon való megépítése, országos közút vagy helyi közút építése érdekében kérte.

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, vagy

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. § (1b)-(1c) bekezdései** alapján:

„(1b) Az állam tulajdonába és ellenérték nélkül - ha törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - a közútfejlesztési gazdasági társaság vagyonkezelésébe kerül

a) az országos közút fejlesztéséhez szükséges megvásárolt, kisajátított vagy az építtető által más jogcímen a magyar állam javára megszerzett földrészlet;

b) - ha a közútfejlesztési gazdasági társaság vagy a közút 33. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti kezelője építtetői feladatai ellátása során a helyi közút építtetőjeként jár el - a helyi közút létesítésének céljára megvásárolt, kisajátított vagy az építtető által más jogcímen az állam tulajdonába megszerzett földrészlet.

(1c) A vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az építtető gondoskodik. Az építtető a vagyonkezelői jog bejegyzésére vonatkozó, az ingatlanügyi hatóság által kiadott határozatot, annak kézhezvételét követően haladéktalanul megküldi a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) részére. Az (1b) és (1c) bekezdés szerinti ingatlan vagyonkezelői jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és annak ingatlan-nyilvántartásból való törlése után igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetni.”

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 irányadók.”

Az **Úttv. 33. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja** szerint az út kezelője az országos közút vonatkozásában a miniszter döntése alapján a fenntartásra, fejlesztésre és a fejlesztéssel összefüggő üzemeltetésre alapított költségvetési szerv, vagy olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam 100 %-os részesedéssel rendelkezik.

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 **országos közút építése érdekében szükséges.**

Az útügyi 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 a b) pontjaiban szabályozott gyorsforgalmi és főutak.

Megállapítottam, hogy Budapest Főváros Kormányhivatalának Közlekedési Főosztálya a BP/0801/00002-30/2020. számú határozatában engedélyezte a fenti beruházás megvalósítását.

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

A Kstv. 3. § (1) bekezdése szerint kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges; Megállapítottam, hogy a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló **tulajdon korlátozásával nem lehetséges**, mert az országos közutak - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 4. § (1) bekezdés f) pontja szerint és útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet 8. § (1) bekezdése szerint kizárólag állami tulajdonban lehetnek.

A közérdekű cél megvalósításának alapvető feltétele, hogy a kialakítandó közút nyomvonalába tartozó területek a Magyar Állam tulajdonába, illetőleg az Építési és Közlekedési Minisztérium tulajdonosi joggyakorlásába kerüljenek, az ingatlanon fennálló tulajdonjog korlátozásával pedig, ezen feltétel nem biztosítható.

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 egyes beruházási szabályok veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 541/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 541/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint, a Kkt. 29. § (1) bekezdésétől eltérően az országos közutak építtetője, valamint a Vktv. 87. § 4a. pontja, a Vasúti tv. 2. § 2.3. pontja és a 2006. évi LIII. tv. 6/Q. § (1) bekezdése szerinti fejlesztési közreműködő az állami beruházásokért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) is lehet.

Az 541/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint, a Vtv. 3. § (1) bekezdésétől, a Kkt. 29. § (1b) és (1e) bekezdésétől, a Vasúti tv. 44/A. § (1) bekezdésétől, a 2006. évi LIII. tv. 6/Q. § (2) bekezdésétől és a Vktv. 78/A. § (6) bekezdésétől eltérően a miniszter által vezetett minisztérium (a továbbiakban: minisztérium) tulajdonosi joggyakorlása alá kerülnek e rendelet erejénél fogva a miniszter feladat- és hatáskörébe tartozó központi költségvetési forrás felhasználásával finanszírozott fejlesztésekhez (a továbbiakban: fejlesztés) közvetlenül szükséges állami tulajdonú vagyonelemek.

Fentiek értelmében a kérelem előterjesztésére az Építési és Közlekedési Minisztérium a jogosult, amely minisztérium a kisajátításra kerülő ingatlannak a tulajdonosi joggyakorlója lesz.

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján nem lehetséges;

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint, az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, ha

„a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot”.

A kérelemhez csatolt iratok és vétív szerint a kisajátítást kérő által a kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett vételi ajánlatot a tulajdonos - helyettes átvevő útján - átvette, de azt nem fogadta el.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló adásvételi eljárás nem vezetett eredményre, így a tulajdonos és a kisajátítást kérő között az adásvételi szerződés megkötése meghiúsult.

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor;

A Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja alapján a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a kisajátítással érintett ingatlan a tervezett beruházás - építési engedéllyel is jóváhagyott - nyomvonalába esik.

A közérdekű célnak a kisajátítandó ingatlanon történő megvalósítására BP/0801/00002-30/2020. szám alatt építési engedélyt adtak ki.

Az építési engedély, valamint a Kstv. 4. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a kisajátítási hatóságnak e feltételt csak akkor kell vizsgálnia, ha az ügyfél valószínűsíti, hogy a közérdekű cél más ingatlanon is megvalósítható, és hogy a más ingatlanon történő megvalósítás a tulajdon kisebb sérelmével járna.

Mivel a közérdekű cél más ingatlanon történő megvalósítására, mint alternatív megvalósítási lehetőségre ügyféli beadvány nem érkezett, a kisajátítás ezen feltételének fennállását vizsgálni nem kellett.

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A kisajátítást kérő kérelmében előadta, hogy jelen beruházás megvalósítása - a közlekedési infrastruktúra fejlesztése keretében - országos közút építése érdekében szükséges, így a Kstv. 4. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltakra tekintettel a 3. § (1) bekezdésének d) pontját nem kell jelen eljárás során alkalmazni. A vonatkozó jogszabályhely alapján tehát nem szükséges annak bizonyítása, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. A Kstv. 4. § da) pontja alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a kisajátítási eljárás lefolytatása közérdekű cél megvalósítása érdekében szükséges.

Megállapítottam, hogy a Kstv. 2. § e) pontjához tartozó cél, - „az M49 gyorsforgalmi út, M3 autópálya (Vaja) és Csenger, országhatár közötti szakasz megvalósítása” - kapcsán az országos közút megépítése érdekében indult 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 1.1.54 pontja mondta ki, mely nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból **kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással** összefüggő üggyé nyilvánítja az **„M49 gyorsforgalmi út, M3 autópálya (Vaja) és Csenger, országhatár közötti szakasz 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 építési engedélyt**.

Fentiek szerint a kisajátítással megvalósítandó beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, így a Kstv. 4. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltakra tekintettel a 3. § (1) bekezdésének d) pontjában foglalt feltétel vizsgálata a vonatkozó jogszabályhely alapján jelen eljárásban nem szükséges.

Megállapítom, hogy a fenti tények alapján **a kisajátítást kérő kezdeményezhette a kisajátítási eljárás lefolytatását**.

Megállapítottam továbbá, hogy a kisajátítást kérő a rendelkező részben foglaltak szerint megjelölte a kisajátítás célját, továbbá a Kstv. 24. § (5) bekezdésében felsorolt, szükséges alábbi melléleteket, nyilatkozatokat benyújtotta:

- az érvényes földhivatali és építésügyi szakhatósági záradékkal ellátott kisajátítási tervet,
- az építési engedélyt,
- a vételi ajánlatot.

A kisajátítást kérő nyilatkozott a beruházás megkezdésének (2024.08.30, jelen ingatlan esetében a birtokbaadás időpontja) és befejezésének (forgalomba helyezés várható időpontja: 2027.06.30) határidejéről.

A kisajátítási cél szerinti használat - kérelmező nyilatkozata szerint - határozatlan ideig (a közérdekű célú beruházás fennállásáig) biztosított.

A pénzügyi fedezet rendelkezésre állását a Kstv. 24. § (5) bekezdés c) pontja szerint kisajátítást kérőnek nem kell igazolnia.

A Kstv. 7. § szerint a kisajátítást kérő mellékelte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3, 20123/7/2022. számú határozatát az érintett terület **termőföld más célú időleges hasznosításának engedélyezése** tárgyában.

A **Kstv. 37/B. § (1)-(3) bekezdései szerint**, a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény (a továbbiakban: előzetes szakvélemény) előzetes elkészítése céljából.

Az előzetes szakvéleményt a később indított kisajátítási eljárásban a kisajátítást kérőnek a kisajátítási kérelemben - az előzetes szakvélemény csatolásával - előterjesztett kérelmére szakértői véleményként kell felhasználni.

Az előzetes szakvélemény felhasználása során az előzetes szakvéleményt úgy kell tekinteni, mintha azt a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna. A kisajátítási hatóság a 26. §-ban foglaltak szerint gondoskodik a szakvélemény ügyfelek részére történő megküldéséről.

A **Kstv. 37/D. § (1)-(2) bekezdései** szerint kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén az ezen alcímbe foglaltakat az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését, valamint a kisajátítási eljárásban az előzetes szakvélemény felhasználását.

A szakértő előzetes kirendelése 2023. évben történt, a szakvélemény készítésének időpontja 2023.11.17, a szakvélemény érvényessége pedig 180 nap.

Az előzőek alapján megállapítottam, hogy a szakvélemény érvényessége lejárt, ezért az előzetes szakvéleményben foglalt, megállapítani javasolt kártalanítási összeg jelen kisajátítási eljárásban már nem képezheti a kártalanítás alapját.

A rendelkező részben leírtak szerint a kártalanításra vonatkozóan „új” szakvélemény készítéséről rendelkeztem.

A fenti jogi és ténybeli indokok alapján - figyelemmel a Kstv. 25. § (2) bekezdésében, valamint a 37/D. §-ban foglaltakra - a tárgyalás kitűzéséről és a kártalanításra vonatkozó igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendeléséről, kártalanítási javaslatot tartalmazó szakvélemény készítéséről rendelkeztem.

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 ügyfél az előleg összegét letétbe helyezi a hatóságnál.

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.

Fentiek alapján a szakértői díjelőleg összegének kisajátítást kérő általi letétbe helyezéséről rendelkeztem.

Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: **Szaktv.**) **49. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján azokban az ügyekben, amelyben a hatóság hivatalból folytat le bizonyítást, vagy a bizonyítás hivatalból történő elrendelésének is helye lenne, az egyes vizsgálatok elvégzéséért felszámítható díjat (munkadíjat és költségeket, ezen belül különösen az egy órára felszámítható munkadíj összegét, a tételes munkadíj összegét; tételes költségelszámolás hiányában a felszámítható költségátalány mértékét) a miniszter rendeletben határozza meg. Az egyes vizsgálatok elvégzéséért felszámítható díjról szóló rendelet megalkotása előtt, valamint évente legalább egy alkalommal a miniszter köteles a Kamara véleményét beszerezni.

Az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II.21.) IM rendelet (a továbbiakban: **IM rendelet.**) **1. § (1) bekezdése** értelmében az igazságügyi szakértőnek, szakértői tevékenységéért munkadíj és költségtérítés (a továbbiakban együtt: szakértői díj) jár.

Az **IM rendelet 1. § (8) bekezdése** szerint, több szakértő együttes eljárása esetén mindegyik szakértő külön-külön díjjegyzéket köteles benyújtani. Ez a rendelkezés nem vonatkozik arra az esetre, amikor az állandó igazságügyi szakértőt alkalmazó szerv több szakértője ad együttes szakvéleményt.

Az **IM rendelet 8. § (1)-(3) bekezdései** szerint, ha a kirendelő több szakértőt alkalmaz, a szakértői díj mindegyik szakértőt az általa végzett tevékenységéért külön-külön megilleti.

A szakértőt díj illeti meg abban az esetben is, ha újabb adatok alapján kiegészítő szakvéleményt ad.

Ha a szakértő a más szakértő által adott szakvélemény értékelését is magában foglaló szakértői véleményt ad, a 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezést lehet alkalmazni.

A **Szaktv. 49. § (3)-(5) bekezdései** szerint a hatóság a szakértő díját - a szakértő által benyújtott díjjegyzék alapul vételével - a szakvélemény beérkezését, illetve a szakértő meghallgatása esetében a meghallgatását követően, de legkésőbb harminc napon belül köteles megállapítani.

A hatóság a jogerős vagy véglegessé vált döntéssel megállapított szakértői díjat (költségelőleg fizetése esetén annak a kifizetett költségelőleggel csökkentett összegét) az eljáró szakértő által a díj megállapító döntés jogerőre emelkedését vagy véglegessé válását követően a hatóság nevére kiállított, és a hatóság vagy a hatóság gazdasági szervezeti eleméhez benyújtott számla alapján, a számla kézhezvételétől számított harminc napon belül köteles kifizetni. A díjmegállapító döntés jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának nem feltétele, hogy azt a hatóság jogerősítő vagy véglegesítő záradékkal lássa el.

A szakértői díj késedelmes kifizetése esetén a szakértőt a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat illeti meg. A számla kiállítására nem köteles szakértő részére a szakértői díjat (költségelőleg fizetése esetén annak a kifizetett költségelőleggel csökkentett összegét) - a döntés jogerőre emelkedésének vagy véglegessé válásának időpontjától számított harminc napon belül - átvételi

elismervény ellenében, vagy a szakértő által meghatározott bankszámlára történő átutalással kell megfizetni.

A szakértő tevékenységéért munkadíj és költségtérítés jár (továbbiakban együtt: szakértői díj), melynek megállapításához szakértői díjjegyzéket kell csatolnia. A szakértői díjat a szakvélemény elkészítésére fordított idő alapján kell meghatározni.

Amennyiben szakkonzultáns bevonására kerül sor, és ennek költségeit a szakértő érvényesíteni akarja, a részükre járó munkadíj megállapítására külön-külön díjjegyzéket kell benyújtani azzal, hogy a szakkonzultáns részére csak munkadíj számítható fel.

A szakértői díjjegyzékben a munkadíjat, költségtérítést és az ezeket terhelő általános forgalmi adó összegét külön kell részletezni.

A sürgetésre adott válaszáért, a szakvélemény hiányainak pótlásáért, vagy hibáinak kijavításáért a szakértő külön díjat nem számíthat fel, illetőleg az nem állapítható meg.

A szakértő a szakértői díjra vonatkozó igényét működése befejezésétől számított 15 napon belül terjesztheti elő. **Kérem a szakértőt**, hogy a szakvélemény elkészítéséért járó szakértői **díjjegyzéket** az IM rendelet **alapján készítse el**.

A **Szaktv. 47. § (4) bekezdésében** foglaltak szerint a szakvéleménynek tartalmaznia kell:

- a) a leletet,
- b) a vizsgálat módszerének rövid ismertetését,
- c) a szakmai ténymegállapításokat,
- d) a szakértő véleményét,
- e) ha az ügyben korábban vizsgálat lefolytatására került sor és a kirendelés erre kiterjed, a korábbi vizsgálatra vonatkozó adatok és megállapítások értékelését,
- f) a módszertani levélre történő utalást, illetve a módszertani levélben foglaltaktól történő eltérés esetén ennek indokait és
- g) az arra való utalást, hogy az igazságügyi szakértő mely szakterületen jogosult szakvéleményt adni illetve, hogy az igazságügyi szakértő vagy más személy eseti szakértőként járt el.

Az igazságügyi szakértői működésről szóló 31/2008. (XII.31.) IRM rendelet (a továbbiakban: **IRM rend.**) **10. § (1) bekezdése** alapján a szakvéleménynek tartalmaznia kell:

- a) a vizsgálat tárgyára, a vizsgálati eljárásokra és eszközökre, a vizsgálat tárgyában bekövetkezett változásokra vonatkozó adatokat (lelet),
- b) a vizsgálat módszerének rövid ismertetését,
- c) a szakmai megállapítások összefoglalását (szakmai ténymegállapítás),
- d) a szakmai ténymegállapításokból levont következtetéseket, ennek keretében a feltett kérdésekre adott válaszokat (vélemény).

A **Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése** nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint **a szakértőtől meg kell követelni mindazoknak az összehasonlítási adatoknak és tényeknek az ismertetését, amelyeknek jelentőségük volt a szakértői vélemény meghozatalánál, és amelyek szükségesek a szakértői vélemény helyességének ellenőrzéséhez.** Az összehasonlító adatoknak az ismertetése az adatvédelmi szabályok betartásával történhet, a kártalanítás javasolt

összegéhez vezető számítások ismertetése pedig a szakvélemény helyességének és megalapozottságának ellenőrzése miatt szükséges.

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

A fentiekre hivatkozva kérem az ügyfeleket, hogy a jóhiszemű eljárás kötelezettsége alapján működjenek együtt a kirendelt szakértővel.

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 tulajdonosokat az érdemi döntés meghozatalához szükséges nyilatkozatok megtételére.

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, továbbá - ha a szükséges szakértelemmel a kisajátítási hatóság 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, mely kitűzést az ingatlanon fennálló jog jogosultja tűrni 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.

(2) A tulajdonos, valamint az ingatlant használó legkésőbb a tárgyaláson nyilatkozik arról, hogy az ingatlant - a 29. §-ban foglalt végső határidőre figyelemmel - mennyi időn belül képes **birtokba bocsátani**.

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.

(4) Ha a kisajátított ingatlanon **jelzálogjog** állt fenn, a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában a pénzbeli kártalanítás - a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig - a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni. A jelzálogjoggal biztosított követelés összegéről a kisajátítási hatóság felhívására a jelzálogjogosult nyilatkozni köteles. Ha a jelzálogjogosult a nyilatkozattételi kötelezettségét nem teljesíti, a letétbe helyezés helyett a pénzbeli kártalanítás egészét a kártalanításra jogosult részére kell megfizetni.

A pénzbeli kártalanítás kifizetéséről történő rendelkezéshez a jelzálogjog jogosultat a szükséges nyilatkozatok megtételére hívtam fel.

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 ingatlan visszamaradó részének a tulajdonos kérelmére történő kisajátításának tekintetében a Kstv. 6. § (4)-(5) bekezdései az irányadóak.

A szakértő feladatait a Kstv. 9. § (1)-(3) bekezdése, 10. §-a, 19. §-a, 20. §-a alapján, a Szaktv. 40. § (1)-(2) bekezdéseiben, 45. §, 47. § (4)-(6) bekezdése szerint, valamint az IRM rend. 10. § (1) bekezdése és a 12. §-ai alapján állapítottam meg.

A szakértők díjazásáról a Szaktv. 49. §, valamint az IM rend. 1. § (1), (3) és (6) bekezdései, 6. § (4) bekezdése, valamint 8. § (4) bekezdése alapján tájékoztattam a feleket. A szakértőt a Szaktv. 45. § (2) bekezdés mb) pontja, az Ákr. 71. § (1) bekezdése, az 72. § (2) bekezdése, valamint 77. § (1) és (2) bekezdései alapján figyelmeztettem a hamis szakvéleményadás, valamint a nem időben történő teljesítés jogkövetkezményeire.

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, 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, időbélyegző szerint

Román István

főispán

nevében és megbízásából

Hacsáné Szücs Anita

főosztályvezető „h”

