



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/152/02312-4/2025.

Ügyintéző: Ruscsák Szabina

Telefon: 42/599-357

Tárgy: a Nyíregyháza zártkert 20342 hrsz.-ú
ingatlan részleges kisajátítása

Hiv. szám: -

Melléklet: -

V É G Z É S

A **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.) képviseletében eljáró Dr. Kovács Ferenc polgármester által benyújtott **kérelemre a Nyíregyháza zártkert 20342 hrsz.-ú 1212 m² nagyságú kert művelési ágú ingatlan 89 m² nagyságú területére vonatkozóan terület- és településrendezés - „a Nagyszállási összekötőút szabályozási tervben foglaltak szerinti megépítése” - közérdekű célból indult kisajátítási eljárásban a tárgyalást**

2025. november 12. napján 10 óra 30 percre tűzöm ki.

A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa:

- 1/1 tulajdoni hányadban **Bojti József** (4405 Nyíregyháza, Folyóka utca 50.)

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlanra vonatkozóan

- **vezetékjog van bejegyezve az OPUS Titász Áramhálózati Zrt.** (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.) **javára.**

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

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 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.

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

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

A szakvélemény elkészítésének határidejét 2025. október 30. napján állapítom meg.

Felhívom a szakértőt, hogy a szakvéleményt a kisajátítási hatóság részére közvetlenül, igazolható módon, 3 eredeti példányban küldje meg. A szakértői véleménynek 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 250.000 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**.

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

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 ágot, 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 bevétel kiesés, valamint
 - **az előzőeken túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt felmerült indokolt és igazolt költségeket.**
 - ha az ingatlannal kapcsolatban tudomására jut, hogy **az ingatlant bérelő 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 összesszerű 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 250.000 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.

Tájékoztatom 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 előbbieket 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 küldeményként 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.

I N D O K O L Á S

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.) képviseletében eljáró Dr. Kovács Ferenc polgármester 2025. szeptember 25. napján **terület- és településrendezés - „a Nagyszállási összekötőút szabályozási tervben foglaltak szerinti megépítése”** - közérdekű célból **kisajátítási eljárás lefolytatása iránti kérelmet** terjesztett elő **a rendelkező részben megjelölt ingatlan részterületére vonatkozóan.**

A kisajátítást kérő a kisajátítási eljárás lefolytatását **a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (a továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontja** alapján **terület- és településrendezés - „a Nagyszállási összekötőút szabályozási tervben foglaltak szerinti megépítése”** - közérdekű cél megvalósítása 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 Kstv. 3. § (1) bekezdése szerint kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges;

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, hogy a megvalósítandó beruházás jellege indokolja a tulajdon elvonást tekintettel arra, hogy a közérdekű fejlesztés másként nem valósítható meg. A városfejlesztési tervek megvalósulása a beruházással jön létre, mely csak és kizárólag ezen a területen jöhet létre, és az érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzése a közérdekű cél megvalósításához elengedhetetlen.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése többször módosított város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelete alapján a **Nyíregyháza 20342 hrsz.-ú** ingatlan szabályozással érintett, melyet bármilyen engedélyköteles tevékenység előtt önálló helyrajzi számra kell leválasztani a szabályozási vonal mentén. A HÉSZ a szabályozással érintett területrészt II. rendű közlekedési célú közterületként jelöli ki, mely nem beépíthető, de művelhető a szélesítés megkezdéséig.

A közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bek. a) pontjában foglaltak alapján a helyi közutak és műtárgyaik a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak, továbbá a hivatkozott jogszabály 5. § (2) bekezdése forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonba sorolja a nevezett önkormányzati vagyont, így a kisajátítandó ingatlan tulajdonjogának a megszerzése szükséges a kisajátítási cél megvalósítása érdekében.

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján nem lehetséges;

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint, az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak 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 vételi ajánlatok alapján megállapítottam, hogy a kérelmező írásban tett vételi ajánlatát a tulajdonos átvette, azonban 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 megghiúsult.

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

A kisajátítást kérő kérelmében foglaltak szerint a **Nyíregyháza 20342 hrsz.-ú ingatlan** Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése többször módosított város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY. számú rendelete és a hatályos szabályozási terv alapján II. rendű közlekedési célú közterületként jelölt, mely nem beépíthető.

A II. rendű közlekedési célú közterületként történő kijelölés során a közérdekű cél kedvezményezettje Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Szabályozási Terv alapján a Nagyszállási összekötőút kiépítésének, fejlesztésének biztosítására.

A fejlesztési cél rendeltetése és jellege miatt a beruházást a nevezett ingatlanon szükséges megvalósítani. A nevezett ingatlan projekt megvalósítási helyszínekből történő kihagyása megbontaná a tervezési terület egységét, ellehetetlenítené a fejlesztési cél megvalósítását, ezáltal gátolná a településfejlesztést, a leszakadó városrész felzárkóztatását. A kisajátítási kérelemben ismertetett fejlesztési cél megvalósítása az érintett ingatlan tulajdonosai részéről a beruházás jellege, és anyagi terhei miatt nem várható el.

Megállapítottam, hogy a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a jelen kisajátítási eljárás tárgyát képező ingatlanrész megszerzése a település szabályozási tervében foglaltak szerint a fent megjelölt közérdekű cél megvalósítása érdekében szükséges, a Helyi Építési Szabályzat más alternatív területet nem jelöl.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya az SZ/UT/00768-29/2024. és az SZ/UT/00767-33/2024. számú határozataiban építési engedély adott ki az említett beruházás esetében.

A Kstv. 4. § (3) bekezdése szerint, ha a közérdekű célnak a kisajátítandó ingatlanon történő megvalósítására építési engedélyt adtak ki, a kisajátítási hatóság a 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti feltételt csak akkor vizsgálja, ha az ügyfél valószínűsíti, hogy a közérdekű cél más ingatlanon is megvalósítható, és hogy a más ingatlanon történő megvalósítás a tulajdon kisebb sérelmével járna.

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

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, mely szerint a hatályos szabályozási terv szerint a kisajátítandó ingatlan és környezete a kisajátítást követően megvalósuló program hatására minőségileg javul közlekedés biztonsága és az ott élő lakosság életminősége.

A hatályos Szabályozási Terv szerint a **Nyíregyháza 20342 hrsz.-ú** ingatlan 89 m² területre II. rendű közlekedési célú közterületként van fenntartva a Nagyszállási összekötőút Szabályozási Tervben foglaltak szerinti kialakítása, fejlesztése céljából. A helyi építési szabályzat egy később megvalósítandó olyan közérdekű célban határozza meg az ingatlan rendeltetését, melynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tervezi az említett út Szabályozási Tervben foglaltaknak megfelelő megépítését, ezzel is könnyítve az ott közlekedő lakosság életét, és ennek megvalósulásával a közlekedés biztonságosabbá tételét. A közút megfelelő kialakítása, megépítése nem csak a gépjármű, de a kerékpáros forgalmat is könnyíti. A tervezett beruházás megvalósításához szükséges ingatlanrész jelenleg magánkézben van.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység, és a közérdekű beruházás megvalósításának a társadalom széles köre számára biztosított közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A Kstv. 4. § (1) bekezdés szerint terület- és településrendezés közérdekű célra az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:

c) terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) **a területrendezési tervben, vagy a helyi építési szabályzatban szerepel**, a cél az érintett **ingatlanok tulajdonosai részéről** (a beruházás jellege, anyagi terhei, vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) **nem valósítható meg**, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására, vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.

A helyi építési szabályzat egy később megvalósítandó olyan közérdekű célban határozza meg az ingatlan rendeltetését, mely megvalósítása - annak jelentős anyagi vonzata miatt - a tulajdonosoktól nem várható el.

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

Megállapítottam továbbá, hogy a kisajátítást kérő a Kstv. 24. § (5) bekezdésében felsorolt, szükséges alábbi mellékleteket, nyilatkozatokat benyújtotta:

- a kisajátítási tervet,
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 21/2007. (VI.12.) KGY rendeletét,
- a Hatályos Szabályozási Terv Kivonatát,
- a vételi ajánlatot,
- a vezetékgjog jogosultjának megkeresését igazoló dokumentumokat,
- az építési engedélyt.

A kisajátítást kérő 2025. szeptember 16. napján kelt nyilatkozata szerint az érintett ingatlan kisajátításával felmerülő, a tulajdonosok kártalanításához szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésére áll.

A kisajátítást kérő nyilatkozott a beruházás megkezdésének és befejezésének határidejéről. A beruházás kezdő időpontját 2025. március 1. napjával, befejező időpontját 2028. december 31. napjában jelölte meg.

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

A Kstv. 7. §-a szerint a kisajátítást kérő mellékelte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földmérési és Földügyi Osztály, 11162/8/2023. számú határozatát az érintett terület **végleges más célú hasznosításának engedélyezése** tárgyában.

A fenti jogi és ténybeli indokok alapján - figyelemmel a Kstv. 25. § (2) bekezdésében foglaltakra - **a tárgyalás kítűzéséről és a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítésére szakértő kirendeléséről rendelkeztem.**

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

(6) A telki szolgalmat, egyéb szolgalmat, **vezetékjog** és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás megszűnéséről 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 kisajátítást kérő kérelméhez mellékelte a vezetékjog jogosult megkeresését igazoló dokumentumokat.

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(ok) kérelmére történő kisajátításával kapcsolatos tájékoztatást 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. 116. § (1), (2), (3) bekezdése és (4) bekezdés d) pontja zárja ki.

Nyíregyháza, időbélyegző szerint

Román István

főispán

nevében és megbízásából

Hacsáné Szücs Anita

főosztályvezető