



BÁCS-KISKUN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BK/TH/02343-11/2026.
Ügyintéző: Szőke Melinda

Tárgy: Kisajátítási eljárás a bajai 056/5
hrsz.-ú ingatlanra

V É G Z É S

Az Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány u. 5.) képviseletében eljáró Dr. Krivik Gábor ügyvéd (Krivik Ügyvédi Iroda, 6000 Kecskemét, Rákóczi út 16. II/5.) kérelme alapján indult - a **Baja külterületi 056/5 hrsz.-ú ingatlant érintő** - kisajátítási eljárásban

értesítem az ügyfeleket, hogy a kisajátítási hatóság az ügyben **tárgyalást tart**.

A tárgyalás időpontja:

2026. május 27. (szerda) 11.30 óra.

A tárgyalás helye:

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, 6000 Kecskemét, Deák Ferenc tér 3.,
XII. emelet 1220. szoba.

Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy a tárgyaláson az idézettek kivételével a megjelenés nem kötelező.

I. rész (kisajátítást kérő, szakértő)

A tárgyalásra idézem a kisajátítást kérő képviseletében eljáró személyt és a CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság (1068 Budapest, Benczúr u. 7. II/8.), mint igazságügyi szakértői névjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság **eljáró szakértőjét**.

Felhívom az idézettek figyelmét, hogy kötelesek az idézésnek eleget tenni. Amennyiben az idézett személy a szabályszerű idézésnek nem tesz eleget, vagy meghallgatása előtt az eljárás helyéről engedély nélkül eltávozik, és távolmaradását előzetesen alapos okkal nem menti ki, vagy utólag megfelelően nem igazolja, vagy ha az idézésre meghallgatásra alkalmatlan állapotban jelenik meg, és ezt a körülményt nem menti ki, eljárási bírsággal sújtható.

A kérelmező jogi képviselője részére mellékelten megküldöm a 2026. május 12. napján kelt szakvéleményt.

Felhívom a kisajátítást kérő képviseletében eljáró személyt, hogy jelen végzésem kézhezvételétől számított 8 napon belül, de legkésőbb a tárgyaláson nyilatkozzon arról, hogy elfogadja-e a CONZUS GROUP Igazságügyi Szakértő Kft. szakértő által 2026. május 12. napján készített aktualizált igazságügyi szakvéleményben foglaltakat.

Felhívom a figyelmét, hogy a kisajátítási hatóság nyilatkozata hiányában úgy tekinti, hogy a szakértői véleményben javasolt kártalanítási összeget elfogadja.

II. rész (tulajdonos, egyéb jogosultak)

A tárgyalásra a **kisajátítási eljárással érintett** tulajdonost és *néhai* Dr. Walter Menyhértné tulajdonos örökösait, mint kártalanításra jogosultakat, valamint az egyéb jogosultat **meghívom**. A tárgyalás megtartását a meghívott ügyfelek *távolmaradása nem akadályozza*.

Aki személyesen a tárgyaláson nem tud megjelenni, de azon részt kíván venni, ügyében törvényes, vagy meghatalmazott *képviseelője* is eljárhat, de a *meghatalmazást* a tárgyaláson be kell mutatni és az iratokhoz csatolni.

A kártalanításra jogosultak részére az előzetes szakvélemény és a kisajátítási terv (kisajátítási változási vázrajz, területkimutatás) másolatát mellékelten **megküldöm**. A kisajátítást kérő a szakvélemény felhasználását kérte.

Felhívom a figyelmüket, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

Amennyiben valamely kártalanításra jogosult tulajdonos, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmező a tárgyaláson megjelenni nem kíván, jelen végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül, de legkésőbb a tárgyalásig, azaz 2026. május 27. napjáig:

- **Nyilatkozzon arról**, hogy a szakértői véleményt elfogadja-e. Fenti határidőn belül észrevételt, bizonyítási indítványt terjeszthet elő a szakvéleménnyel összefüggésben.

Amennyiben nem ért egyet a szakértői véleményben foglaltakkal, és **más igazságügyi szakértő kirendelését indítványozza**, úgy az indítvánnyal egyidejűleg 300.000 Ft szakértői díjelőleget helyezzen letétbe a Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal 10025004-00299657-20000002 számú intézményi letéti számlájára, melynek megtörténtét egyidejűleg igazolja hivatalunk felé.

Felhívom a figyelmét, hogy a kisajátítási hatóság észrevétel, nyilatkozat hiányában úgy tekinti, hogy a szakértői vélemény ténymegállapításait és a javasolt kártalanítás összegét elfogadja.

- **Közölje pénzforgalmi számlaszámát** (amennyiben ilyennel rendelkezik) a kártalanítás átutalás útján történő kifizetése érdekében.
- **Nyilatkozzon a birtokba bocsátás időpontjáról**. A birtokba bocsátás módját, feltételeit a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény [a továbbiakban: Kstv.] rendelkezései tartalmazzák:

„29. § (6) A kisajátított ingatlan elhagyására kötelezett az ingatlan

a) a kártalanítás, valamint a megtérítés megfizetését, vagy

b) a csereingatlan birtokba adását és az esetleges értékkülönböt, valamint a megtérítés megfizetését követően, a kisajátítási határozatban meghatározott időpontig köteles a kisajátítást kérő részére birtokba bocsátani.

(7) A birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a (6) bekezdés szerinti időpontot követő legfeljebb 2 hónapos, építmény nélküli ingatlan esetében 1 hónapos határidőt állapíthat meg. A kisajátítási hatóság ennél hosszabb határidőt is megállapíthat, ha ebben a felek megállapodtak, vagy ha az a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzéséhez szükséges.

(8) Ha a kisajátított ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, a birtokba bocsátásra közvetlenül a termés betakarítása előtti időpontot csak kivételesen, sürgős szükség esetében szabad megjelölni; a körülményekhez képest ilyenkor is lehetővé kell tenni, hogy a föld használója (tulajdonosa) a termést betakaríthassa.”

*A 31/A. § (5) bekezdése értelmében kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetében „A 29. § (7) bekezdése alkalmazásában **építmény nélküli ingatlan birtokba bocsátására legfeljebb 15 napos határidő állapítható meg**, és a birtokbabocsátási határidőt a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzése érdekében nem lehet meghosszabbítani.”*

A 11. § (8) bekezdése szerint: „Ha a kisajátított ingatlan erdő és a kisajátítás éveire vonatkozóan az erdőgazdálkodó rendelkezik az erdészeti hatóság engedélyével az erdei haszonvételek gyakorlására, lehetőség szerint lehetővé kell tenni e haszonvételek gyakorlását.”

Felhívom a kisajátítási eljárással érintett tulajdonos, tulajdonos, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmező, továbbá az erdőgazdálkodó figyelmét, hogy a szakvéleményben javasolt

kártalanítási összeg tartalmazza az elvesző faállomány értékét is, mely a tulajdonosokat illeti meg. A Kstv. 10. § (7) bekezdése szerint, ha a kisajátítás következtében a faállomány vagy más élő növényzet **kitermelése** válik szükségessé, ezt a **tulajdonos elvégezheti**. Ebben az esetben a faanyag értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

Amennyiben valamely kártalanításra jogosult a fenti határidőn belül olyan értelmű nyilatkozatot tesz, hogy valamennyi tulajdonostársával, valamint az erdőgazdálkodóval egyetértésben ki kívánja termelni a kisajátítással érintett ingatlanrészen lévő faállományt, úgy annak pénzben kifejezett értéke a szakvéleményben megjelölt kártalanítási összeg tulajdoni hányadára eső részéből kivonásra kerül. Ilyen értelmű **nyilatkozat hiányában úgy tekintem, hogy az érintett faállomány pénzbeli értékére tartanak igényt**.

Tájékoztatom a kisajátítási eljárással érintett tulajdonost, tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmezőket továbbá az alábbiakról:

- *Valamennyi tulajdonostársával együttesen* kérelmezhetik az ingatlan teljes területtel történő kisajátítását, melyre akkor kerülhet sor, ha a Kstv. 6. § (4) bekezdése szerinti feltételei fennállnak:
*„a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,
b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,
c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.”*
- A szakértői véleményben meghatározott kártalanítási összeg nem tartalmazza az esetlegesen felmerülő egyes áthelyezési, átépítési költséget (járulékos költség), az a munkálatok elvégzését követően, a költségek igazolása mellett külön eljárásban téríthető meg. Amennyiben a kisajátítási eljárás alatt a munkálatok költsége bizonyítható, akkor a kártalanításra jogosult erre irányuló kérelmére lehetőség van a kisajátítási határozatban is a járulékos költségekről való döntésre. A Kstv. 21/A. § (1) bekezdése az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:
*„A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett – az ingatlan tulajdonjogának elvonásáért, az ingatlanon fennálló jogok megszűnéséért, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékesítésért és költségeikért járó kártalanításon felül – köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően
a) a költözködés,
b) üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében
ba) az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,
bb) a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint
c) az a) és b) pontban foglaltakon túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál – a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 90 napon belül – felmerült indokolt és igazolt költséget [az a)–c) pontokban szereplő költségek a továbbiakban együtt: járulékos költség].”*
- Az átépítések, áthelyezések érdekében kérhetik a kisajátítási határvonal kitűzését, ha az még nem történt meg a kisajátítást kérő részéről.

Amennyiben valamely félnek tudomása van róla, hogy az eljárásban más személy (szerv) is ügyféli jogállással rendelkezik, annak személyéről szintén jelen végzés kézhezvételétől számított 8 napon belül tájékoztasson. A Kstv. 23. § (1) bekezdés e) pontja alapján az eljárásban ügyfél mindazon egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti (pl. ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos, földhasználó).

A kisajátítási hatóság észrevétel, nyilatkozat hiányában a rendelkezésére álló adatok, iratok alapján dönt. Jogi képviselő, gazdasági társaság képviselőjében eljáró személy írásbeli beadványát elektronikus úton terjesztheti elő. Természetes személy írásbeli beadványát postai vagy hivatalos elektronikus úton (e-Papír szolgáltatás igénybevételével) terjesztheti elő.

Végzésem a közléssel végleges, ellene önálló jogorvoslatnak nincs helye. A döntés elleni jogorvoslati jog csak az ügyben hozott közigazgatási határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

INDOKOLÁS

Dr. Krivik Gábor, ügyvéd az Építési és Közlekedési Minisztérium képviselőjében kisajátítási kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz a Baja külterületi 056/5 hrsz.-ú, „erdő” művelési ágú ingatlan területéből 9166 m² nagyságú területre vonatkozóan, a Kstv. 2. § e) pontjában megjelölt közlekedési infrastruktúra fejlesztése - a „Baja, déli elkerülő út előkészítése” - közérdekű célból, mely kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházás.

A Kstv. 25. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében a hatóság a kisajátítási eljárásban, mint ellenérdekű ügyfelek részvételével zajló eljárásban tárgyalást tart, melyre - a 26. § (1) bekezdés alapján - a szakértőt meg kell idézni. A 26. § (3) bekezdés szerint a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

A Kstv. 22. § (1) bekezdése értelmében a kisajátítási eljárásra az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. [a továbbiakban: Ákr.] rendelkezéseit kell alkalmazni a Kstv.-ben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel. Az Ákr. 58. § (1) bekezdése alapján azt, akinek személyes meghallgatása az eljárás során szükséges, a hatóság kötelezi, hogy a megjelölt helyen és időpontban jelenjen meg. Ezen jogszabályi rendelkezésre tekintettel döntöttem a kisajátítást kérő képviselőjének idézéséről. Az 59. § (1) bekezdés b) pontja értelmében, a hatóság az illetékességi területén lakcímmel nem rendelkező személyt vagy székhellyel nem rendelkező szervezet törvényes képviselőjét akkor idézheti a székhelyére, ha az idézés célja a tárgyaláson, egyeztetésen való részvétel. A 61. § (1) bekezdése szerint, ha nem szükséges az ügyfél idézése, a hatóság az ügyfelet a tanú és a szakértő meghallgatásáról, a szemléről és a tárgyalásról értesíti azzal a tájékoztatással, hogy az eljárási cselekményen részt vehet, de megjelenése nem kötelező. Az értesítést - ha az ügy körülményeiből más nem következik - úgy kell közölni, hogy azt az ügyfél legalább öt nappal korábban megkapja. Az ingatlan tulajdonosát (egyéb jog jogosultat) ennek megfelelően a tárgyalás tartásáról értesítettem, azon a megjelenése nem kötelező.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem. *Figyelemmel a Kstv. 23. § (4) bekezdés c) pontjára, jelen végzés a kisajátítási hatóság honlapján történő közzététellel hirdetményi úton is közlésre kerül.*

Hatáskörömet és illetékességemet a Kstv. 22. § (2) bekezdése, valamint 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 határozza meg.

A döntés a fentiekén túl az Ákr. 80. § (1) bekezdésében, 81. § (1) bekezdésében foglaltakon alapul. Az idézett személy megjelenési kötelezettségével kapcsolatos rendelkezéseket az Ákr. 60. §-a tartalmazza.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a alapján zártam ki.

Kecskemét, „időbélyegző szerint”

Kovács Ernő
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Gál Edina
osztályvezető

Értesülnek:

1. Dr. Krivik Gábor, ügyvéd (Krivik Ügyvédi Iroda – kisajátítást kérő képviselőjében) – *elektronikus úton (KRID: 18354768; melléklet: szakvélemény)*
2. CONZUS GROUP Kft. (szakértő) – *elektronikus úton (KRID: 25789502)*
3. Karmó Zoltán (tulajdonos) 1036 Budapest, Lajos u. 117. X/57. *(melléklet: szakvélemény, kisajátítási terv)*
4. Walter Erika Mária (tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmező) – *elektronikus úton (tárhelyén; melléklet: szakvélemény, kisajátítási terv)*
5. Walter Zsuzsanna Noémi (tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmező) 6500 Baja, Vöröshíd sétány 13. *(melléklet: szakvélemény, kisajátítási terv)*
6. Bácska Erdőszövetkezet (erdőgazdálkodó) – *elektronikus úton (tájékoztatásul; KRID: 11780160; melléklet: kisajátítási terv)*
7. Irattár

