



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/11-HAT/00128-10/2026.

Ügyintéző: dr. Naszidze Diána

Telefon: 52/504-152

Tárgy: Hajdúsámson 026/6 helyrajzi számú ingatlan kisajátítása iránt indult ügyben tárgyalás kitűzése

VÉGZÉS

I.

A Hajdúsámson Város Önkormányzata (székhely: 4251 Hajdúsámson, Szabadság tér 5.) kérelme alapján a **Hajdúsámson 026/6 hrsz-ú** ingatlan részleges kisajátítása iránt indult eljárásban a kisajátításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (4024 Debrecen, Piac u. 54., a továbbiakban: kormányhivatal)

- **Héthy Sándor** (igazolványszám: 7545) igazságügyi ingatlan-értékbecslési szakértőt rendelem ki.

A szakértő feladatát képezi, hogy a Hajdúsámson 026/6 hrsz-ú kivett, mocsár megnevezésű ingatlan vonatkozásában forgalmi értékbecslést végezzen és az ingatlan kisajátítása miatt beálló tényleges kár – értékvesztés, költség – alapján a kártalanítás összegére javaslatot tegyen.

Felhívom a kirendelt szakértők figyelmét, hogy ha a szakértői díjra előzetesen letétbe helyezett 314.725 Ft-os összeg a szakértői díjat előreláthatóan nem fedezi, a szakértő köteles ezt – a rendelkezésre álló adatok alapján megítélése szerint hiányzó összeg és az annak megalapozottságát alátámasztó számítások megjelölésével együtt – öt napon belül a kormányhivatal felé jelezni. Amennyiben a szakértő a letétre vonatkozó jelzést önhibájából elmulasztja, a fedezetet, illetve a már letétben lévő összege meghaladó díjigényét nem érvényesíthetni.

Ha a szakértő a jelzést elmulasztja, a letétbe helyezett összegen felül szakértői díjra vonatkozó igényhez – a díjjegyzék előterjesztésével egyidejűleg – az elvégzett vizsgálatok bemutatásával, részletes számításokkal igazolnia kell, hogy a díjtöbblet felszámítását a kirendelést követően felmerült, rajta kívül álló ok indokolja.

A kirendelt szakértőnek feladata elvégzése során az alábbiak szerint kell eljárnia:

- Meg kell vizsgálni az ingatlan beépíthetőségét, különös tekintettel a helyi szabályozás előírásaira.
- Meg kell vizsgálni, hogy az ingatlan övezeti besorolása a kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében változott-e, amennyiben igen, figyelembe kell venni, hogy a tulajdonosok mikor szereztek tulajdonjogot.
- A kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.
- Ha az ingatlan valószínű forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok

Hatósági Főosztály

4024 Debrecen, Piac utca 54. Telefon: (+36 52) 504-100 E-mail: hatosag@hajdu.gov.hu KRID: 420315322 Rövidnév: HAKTHIR

miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közműekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

- Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan kisajátítása esetén - ha a tulajdonos pénzbeli kártalanításban részesül - a megszűnt haszonélvezeti jog értékét az eset összes körülményeinek gondos mérlegelésével kell meghatározni. Ennek során figyelembe kell venni különösen a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegét, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását. A haszonélvezeti jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján, a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, ami haszonélvezeti jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

A kisajátítással kapcsolatos értékvesztésként figyelembe kell venni különösen

- mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét,
- erdő esetében a lábon álló faállomány értékét,
- az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését.

A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

A kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

- mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét,
- a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbözetet.

A szakértői feladat teljesítéséhez szükséges adatokat a kérelem és mellékletei tartalmazzák, melyeket ezen végzéshez mellékelten megküld a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: kormányhivatal).

A szakértő díjjegyzékét az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II.21.) IM. rendelet (a továbbiakban: R.) alapján kell megállapítani.

A kormányhivatal felhívja a szakértőt, hogy szakvéleményét, egyidejűleg a szakértői díjról készített díjjegyzéket **2026. március 24-ig** terjessze elő a kormányhivatal Hatósági Főosztályánál.

A kormányhivatal figyelmezteti a szakértőt arra vonatkozóan, hogy

- tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésére természetes személyként került sor, de a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván eleget tenni,
- amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és
- az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértő köteles a tudomására jutásától számított tíz napon belül - az igazságügyi szakértő öt napon belül - közölni a hatósággal, ha

- a személyére nézve törvényben meghatározott kizáró ok áll fenn,
- a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretei körébe, amelyekben a szakértő a rá irányadó szabályok szerint jogosult eljárni,

- a szakértői tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza, így különösen, ha tevékenysége ellátásának vagy részvizsgálatok elvégzésének feltételei nincsenek meg, vagy más 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 kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ha a szakértő a fenti kötelezettsége teljesítésében rajta kívül álló okból akadályoztatva van, a kötelezettségének az akadály megszűnésétől számított három napon belül köteles eleget tenni. Az akadályoztatás tényét a szakértőnek valószínűsíteni kell.

A szakértő részére saját személygépkocsi használatáért költség (ideértve a parkolási díjat is) felszámításához a kormányhivatal előzetesen hozzájárul.

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

II.

Kormányhivatal a kártalanítási szakvélemény és a kisajátítási terv megvitatása érdekében

tárgyalást tűz ki 2026. március 30 napján 10:00 órára.

Helye: Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debrecen, Piac u. 54., II. emelet 209. számú tárgyaló.

A tárgyalásra Héthy Sándor (igazolványszám: 280590) igazságügyi szakértőt a kormányhivatal megidézi.

Ha a szakértő az idézésnek nem tesz eleget, vagy meghallgatása előtt az eljárás helyéről engedély nélkül eltávozik, és távolmaradását vagy eltávozását megfelelően nem igazolja, eljárási bírsággal sújtható, továbbá a tárgyalás megismétlése miatti többletköltség megfizetésére kötelezhető.

A kormányhivatal a szakértői véleményt megküldi, és **tájékoztatja az ügyfeleket, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket** írásban postai úton, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben (a továbbiakban: Dáptv.) meghatározott elektronikus úton, vagy személyesen, **legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.**

Az ügyfeleknek a tárgyaláson nem kötelező megjelenni, valamint helyettük írásbeli meghatalmazással ellátott képviselőjük is részt vehet a tárgyaláson.

Amennyiben a tárgyaláson sem az ügyfél, sem írásbeli meghatalmazással ellátott képviselője nem jelenik meg, az a tárgyalás megtartását és a döntéshozatalt nem akadályozza.

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. A végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

INDOKOLÁS

A Hajdúsámson Város Önkormányzata a Hajdúsámson 026/6 hrsz-ú, kivett, mocsár megnevezésű ingatlan vonatkozásában kisajátítási kérelmet nyújtott be a kormányhivatalhoz, amely alapján kisajátítási eljárás indult.

I.

A kisajátítási törvényről szóló törvény (továbbiakban: Kstv.) 25. § (2) bekezdésére tekintettel a kisajátítási hatóság - ha a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik - a kisajátításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló törvény szerinti szakértőt rendel ki

A szakértő részére saját személygépkocsi használatáért költség (ideértve a parkolási díjat is) felszámításához az R. 6. § (4) bekezdése alapján járult hozzá a kormányhivatal.

Az R. 9. § (6) és (7) bekezdése alapján ha a letétbe helyezett összeg a szakértői díjat előreláthatóan nem fedezi, a szakértő köteles igazolni, hogy a díjtöbblet felszámítását a kirendelést követően felmerült, rajta kívül álló ok indokolja.

Egyéb vonatkozásokban ezen végzés az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 45. §-án alapszik.

A fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint a kormányhivatal intézkedett ingatlan-értébecslési szakértő és erdőgazdálkodási szakértő kirendelése iránt, továbbá meghatározta a szakvélemény elkészítésének határidejét.

II.

A Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján ha a kérelem megfelel az e törvényben foglalt feltételeknek, a kisajátítási hatóság tárgyalást tűz ki.

A fentiekre tekintettel a kormányhivatal tárgyalást tűzött ki.

A tárgyalásra a szakértőt a Kstv. 26. § (1) bekezdése alapján idézte a kormányhivatal.

A szakértői véleménynek az ügyfelek részére történő megküldéséről a kisajátítási hatóság a Kstv. 26. § (1) bekezdése alapján hivatalból gondoskodik

A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdések és észrevételek megtételével kapcsolatos tájékoztatás a Kstv. 26. § (3) bekezdésén alapul.

A Kstv. 22. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási eljárásra – az e törvényben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel – az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A távolmaradás és az engedély nélküli eltávozás következményeire az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 60. § (1) bekezdése, 77. § (1) bekezdése alapján hívta fel a kormányhivatal a szakértő figyelmét.

A jogorvoslatról az Ákr. 112. és 114. §-a alapján adott tájékoztatást a kormányhivatal.

A kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a Kstv. 22. § (2) bekezdése, továbbá 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 tartalmazza.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hatósági, Felügyeleti és Oktatási Osztály hatósági ügyintézője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint

Rácz Róbert
főispán nevében és megbízásából

Dr. Naszidze Diána
kormánytisztviselő