



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/047/00201-5/2023.

Ügyintéző: Makkai-Várkonyi Ildikó

Telefon: +36 30 322 4637

Tárgy: A Perbál 085/2 hrsz. alatti ingatlan
kiszájtítási ügye

Melléklet: közigazgatási iratanyag

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Perbál Község Önkormányzata (2074 Perbál, Fő u. 6.)

Kérelmező jogi képviselője: Szabó és Társa Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Hercegprímás u. 11. 2. em. 2.)

Tulajdonos1: Kovács Márton (2074 Perbál, Szabadság u. 35.)

Tulajdonos2: Kovács Nóra Erzsébet (2074 Perbál, Erkel u. 4. C. épület)

Tulajdonos3: Kovács József (2527 Zebegény, Ady Endre u. 19.)

Özvegyi jog jogosult: Kovács József (2074 Perbál, Erkel u. 4., tartózkodási hely: 2072 Zsámbék, Zárkert 3535 hrsz.)

Kérelmezett ingatlan: Perbál 085/2 hrsz.

Eljárás megindulásának napja: 2025. augusztus 28.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi

V É G Z É S T .

A Hivatal a Perbál 085/2 hrsz. alatt felvett, 5 ha 9460 m² területű, „legelő, fásított terület” művelési ágban nyilvántartott Kovács Márton (2074 Perbál, Szabadság u. 35.) 1/3 arányú, Kovács Nóra Erzsébet (2074 Perbál, Erkel u. 4. C. épület) 1/3 arányú és Kovács József (2527 Zebegény, Ady Endre u. 19.) 1/3 arányú tulajdonosok tulajdonát képező ingatlan (a továbbiakban: Kérelmezett ingatlan) teljes területének kiszájtítási ügyében – a kártalanítás összegének megállapításához – a szakvélemény elkészítésére a

TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő Kft.

(5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc u. 2/a., tel.: +36 30/955-8210, a továbbiakban: Szakértő)

igazságügyi szakértő céget kirendeli.

A Szakértő feladata: helyszíni szemle megtartásával a Kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének, valamint a kiszájtítással összefüggő esetleges értékvesztésnek és költségeknek a meghatározása az alábbi, a szakvéleményben részletezendő szempontok alapján.

A Szakértőnek az alábbi szempontokat kell figyelembe vennie a szakvéleményében:

- Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, egymástól függetlenül, egyenként kell értékelni.
- Meg kell határozni az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, övezeti besorolását, adottságait, értékét befolyásoló körülményeket, tényezőket.
- A kártalanítás összegét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani. Ennek érdekében a szakértőnek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vagyonátruházási illetékekért felelős szervezeti egységétől származó, tárgyévben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszereznie. Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat helyi építési szabályzatában az ingatlannal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. Az eseti, konjunkturális árakat (melyeket piaci viszonyok között megvalósuló beruházások mielőbbi biztosítása érdekében történő ingatlanszerzés során alakítanak ki) és kínálati adatokat nem lehet figyelembe venni. A Kérelmezett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését,

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Kiszájtítási Osztály

1052 Budapest, Városház u. 7.

Telefon: (06-1) 485-6993, KRID: 216397999

E-mail: kisajatitas@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.

- Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 40. § (4) bekezdése értelmében a hatósági eljárásban kirendelt igazságügyi szakértő – a feladatának teljesítése érdekében – az állami adóhatóság összehasonlító értékadatok szolgáltatására irányuló eljárása keretében az ingatlan helyrajzi számát is jogosult megismerni.
- A szakértői vélemény 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 m^2 árai, azonban nem az előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal, illetve a helyrajzi számokkal (pl.: 1. számú ingatlan $X Ft/m^2$, 2. számú ingatlan $X Ft/m^2$ stb.).
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői a Kérelmezett ingatlanétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat és az ingatlan kell korrekciós tényezőként figyelembe venni.
- A megvalósult adásvételekre vonatkozó összehasonlító adatok esetén a szerződéskötés óta eltelt időre tekintettel is lehet helye korrekciónak. Az egyes értékmódosító tényezők tartalmát és mértékét indokolni szükséges.
- Amennyiben a Szakértő a kártalanítás megállapításához szükségesnek tartja a kisajátítandó terület határainak kitűzését, azt a kirendelő végzés közlésétől számított öt napon belül jelezze a kisajátítási hatóság felé.
- Az értékvesztesség körében a szakértőnek az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradó ingatlanrész értékének csökkenését, a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét is meg kell állapítania.
- A kisajátítással kapcsolatos költségek körében a szakértőnek meg kell határoznia a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák és az egyéb ráfordítások költségét.
- Amennyiben a kisajátítandó ingatlanon épület, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrész található, meg kell határozni azok kisajátításkori értékét. Ha a kártalanításra jogosult lebontja az épületet, építményt, építményrészt, szintén ki kell térni a szakvéleményben arra, hogy ez hogyan befolyásolja a kisajátításért járó kártalanítás összegét.
- Ha a szemle tárgyát képező ingatlanba, épületbe, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrészbe való bejutás nem biztosítható, úgy a Szakértő az értékelést külső, közterületről történő szemrevételezés alapján készíti el.
- Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant bányaszolgalmi, útszolgalmi vagy egyéb használati jog terheli, a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e a 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, valamint illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 72. §-ában foglaltakra.
- Amennyiben az ingatlan az általános forgalmi adó körébe tartozik, és a kártalanításra jogosult az általános forgalmi adó alanya, a kártalanítás összegét úgy kell megállapítani, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.
- A kirendelt szakértő a hatóság kirendelése alapján köteles eljárni. 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.
- A Szakértő eljárása során köteles a Szaktv. rendelkezéseinek megfelelően eljárni.

- A nem természetes személy szakértő a Szaktv. 45. § (6) bekezdése alapján a kirendelő végzés közlésétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

I. A szakvélemény elkészítéséhez a Szakértő helyszíni szemlét tart:

2025. szeptember 30. napján 10:30 órakor.

Találkozó a Kérelmezett ingatlan előtt 2025. szeptember 30. napján 10:30 órakor.

A Hivatal tájékoztatja a Tisztelt Ügyfeleket, hogy a szemlén való megjelenés nem kötelező.

A helyszíni szemlén a Szakértő jogosultságát jelen végzés és az igazságügyi szakértői igazolványa felmutatásával köteles igazolni. A szemle megtartását vagy eredményes lefolytatását akadályozó személy eljárási bírsággal sújtható. A szemléről a Szakértő az ügyfél kérelmére, vagy amennyiben az eljárás érdekében szükségesnek tartja, jegyzőkönyvet, minden más esetben feljegyzést készít. A jegyzőkönyv, illetve a feljegyzés a szakértői vélemény részét képezi.

A Hivatal felhívja a Szakértőt, hogy amennyiben a szemlén tapasztaltak alapján indokolt más, speciális szakértelemmel rendelkező szakértő kirendelése, úgy legkésőbb a szemle megtartását követő napon a kisajátítási hatóság felé – elektronikus úton történő jelzéssel – tegyen javaslatot a kompetenciával rendelkező szakértő kirendelésére.

A Hivatal felhívja a Szakértő figyelmét arra, hogy amennyiben fentiekről nem nyilatkozik, a Hivatal eljárási bírságot szab ki.

II. A szakvélemény elkészítésének határideje: 2025. október 13.

A Szakértőnek a szakvéleményt ingatlanonként külön dokumentumba kell foglalnia és a szakértői díj- és költségjegyzékkel együtt legkésőbb ezen a napon elektronikus úton kell elküldenie a Hivatal részére.

A szakértői véleménynek az ügyfelek részére történő megküldéséről a kisajátítási hatóság gondoskodik.

A Hivatal felhívja a Szakértő figyelmét, hogy a hamis véleményadás jogkövetkezményeket von maga után. A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli. Felhívom a figyelmet továbbá arra is, hogy ha anélkül, hogy a határidő meghosszabbítása iránti igényét vagy akadályoztatását előzetesen a Hivatalnál bejelentette volna, feladatait határidőre nem teljesíti, eljárási bírsággal sújtható és az okozott többletköltség megfizetésére kötelezhető.

A szakértői díj és költségterítés megállapításáról a Hivatal külön végzésben rendelkezik.

III. A tárgyalás időpontja: 2025. október 28. 10:30 óra

A tárgyalás helye: Pest Vármegyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház u. 7.)

A Szakértőt a tárgyalásra a Hivatal m e g i d é z i .

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 26. § (5a)-(5b) bekezdései alapján „(5a) Mellőzhető – az ügyfelek ellenkező kérelmének hiányában – a tárgyalás kitűzése akkor is, ha a megállapítani tervezett kártalanítási összeg egyik kártalanításra jogosult esetben sem éri el a tízezer forintot. Ebben az esetben azon kérelmeket és nyilatkozatokat, melyek megtételének határidejét e törvény a tárgyalás időpontjához kapcsolatan határozza meg, a kisajátítási hatóság által meghatározott időpontig kell megtenni.

(5b) Az ügyfél az (5a) bekezdés szerinti tárgyalás tartása iránti kérelmét a szakértői vélemény részére történt megküldésétől számított 8 napon belül terjesztheti elő. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott tárgyalási időköz a tárgyalás tartása iránti kérelem beérkezését követő naptól számítandó.”

A Hivatal felhívja a figyelmet, hogy amennyiben az idézett személy az idézésnek nem tesz eleget, vagy meghallgatása előtt az eljárás helyéről engedély nélkül eltávozik, és távolmaradását előzetesen alapos okkal nem menti ki vagy nyolc napon belül megfelelően nem igazolja, továbbá ha az idézésre meghallgatásra nem alkalmas állapotban jelenik meg, és ezt a körülményt nem menti ki, eljárási bírsággal sújtható.

A Kérelmezőt, a Tulajdonosokat és az egyéb jogosultat a Hivatal a tárgyalás tartásáról értesíti.

IV. A Hivatal továbbá felhívja a kártalanításra jogosult figyelmét arra, hogy legkésőbb a tárgyalásig bezárólag szíveskedjen írásban, vagy a tárgyaláson szóban – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2025. október 28. napjáig – a Hivatal tudomására hozni a kártalanítási összeg megfizetése céljából a bankszámlaszámát, valamint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátása érdekében annak várható időpontját.

Az eljárás illetékmentes. A szakértői munkadíj megállapításáról a Hivatal külön végzésben rendelkezik.

A végzés a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá, ellene önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az érdemi határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslattal támadható meg.

INDOKOLÁS

A Kérelmező jogi képviselője a 2025. augusztus 28. napján előterjesztett beadványában (a továbbiakban: Kérelem) a Hivataltól a Kérelmezett ingatlan kisajátítását kérte a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § l) pontja, valamint a Kstv. 4. § (1) bekezdés k) pont kb) és kd) alpontjai alapján.

A Kérelmező jogi képviselője benyújtotta a Hivatalhoz a *„Kérelem kisajátítási eljárás megindítása iránt Perbál külterület 085/1 és 085/2 hrsz. alatti ingatlanok területére tervezett záportározó tó”* megnevezésű formanyomtatvány másolatát, melyen a kisajátítással érintett ingatlanként a Kérelmezett ingatlant jelölte meg.

A Kérelemhez mellékelte a Kérelmezett ingatlanra vonatkozó e-hiteles térképmásolatot, a Kérelmező Képviselő-testületének 39/2025. (III. 25.) számú határozatát arról, hogy a Kérelmezett ingatlan és a Perbál 085/2 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában településfejlesztési céllal, vízkár elhárítási (árvíz, belvíz, aszály) célú vízálléscsökkentő (záportározó) megvalósítása érdekében *„vételi szándék bejelentését”* kezdeményezi, továbbá felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Kérelmezett ingatlannal kapcsolatos eljárás során teljes jogkörrel eljárjon, valamint a tulajdonosok és a hasznélvező részére valamennyi nyilatkozatot megtegyen.

A Kérelmező jogi képviselője a Kérelemhez mellékelte a 2025. augusztus 11. napján kelt ügyvédi meghatalmazást, melynek értelmében a Kérelmezett ingatlanra vonatkozó kisajátítási eljárásban – ideértve az esetleges bírósági felülvizsgálati eljárást – a Kérelmezőt teljes jogkörrel képviseli, továbbá mellékelte a Polgármester 1/1987-7/2025. iktatószámú nyilatkozatát arról, hogy a Kérelmezett ingatlanra vonatkozó kisajátítási eljáráshoz szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll.

A Kérelemhez csatolta a Földhivatali Osztálynak a termőföld végleges más célú hasznosítása engedélyezése tárgyában hozott 10.570-5/2025. ügyiratszámú határozatát, a Kérelmező képviselő-testületének 92/2024. (VI. 27.) számú határozatát a Perbál Község Településszerkezeti tervéről szóló 57/2002. (V. 24.) Kt. határozat módosításáról, valamint a Kérelmező képviselő-testületének 6/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletét a Perbál Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 5/2002. (V. 24.) Kt. rendelet módosításáról.

A Kérelmező jogi képviselője a Kérelemhez mellékelte a Kártalanításra jogosultak részére 2025. április 10. és 11. napján írt vételi ajánlatot tartalmazó megkereséseket, valamint az azokhoz tartozó kézbesítési igazolásokat.

Kérelmét azzal indokolta, hogy a közérdekű cél megvalósítása érdekében Perbál Község Önkormányzata Képviselő-testületének „a hatályos szabályozási tervnek megfelelően a belterület észak-keleti határán tervezett övárak és a belterületől észak-keletre a Perbáli patak mentén tervezett záportározó tó kialakításához a kisajátítani kért ingatlanok teljes területének önkormányzati tulajdonba adása szükséges”.

A Kstv. 25. § (1) bekezdése alapján, „a kisajátítási hatóság a kisajátítási kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül a kisajátítással érintett tulajdonosok nevét és lakcímét, valamint az ingatlan helyrajzi számát tartalmazó végzésével megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének és az elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése, valamint az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzett személynek és ingatlan-nyilvántartási jogelődjének neve (cégneve) és lakcíme (székhelye) közlése érdekében. A kisajátítási hatóság végzése és annak melléklete ingatlan-nyilvántartási feljegyzésre alkalmas okirat, valamint az ingatlanügyi hatóság ezen okirat alapján teljesíti a név- és lakcímadatok szolgáltatását is.”

A Hivatal a Kstv. 25. § (1) bekezdés alapján a PE/047/00201-4/2025. számú végzéssel megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot, a Hivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1-et (1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.) és kérte, hogy a Kérelmezett ingatlan tulajdoni lapjára a kisajátítási eljárás megindításának tényét, valamint a Tulajdonosok tulajdoni hányadaira az elidegenítési tilalmat feljegyezni szíveskedjen.

A rendelkezésre álló iratanyag áttanulmányozása során a Hivatal megállapította, hogy a Kérelmező a jogszabályban előírt mellékleteket csatolta kérelméhez, ezért jelen végzéssel a Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján a Szakértő kirendeléséről és tárgyalás kitűzéséről döntött.

A Szakértő feladatáról a Hivatal az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 71. § és 72. §-a, valamint az Szaktv. alapján rendelkezett, a hamis véleményadás következményeire az Ákr. a 72. § (2)-(3) bekezdései alapján hívta fel a Szakértő figyelmét.

V. Az ügyfelek figyelmét a tárgyalással, illetőleg a kisajátítási eljárással kapcsolatban a Hivatal az alábbiakra hívja fel:

- A tárgyaláson az értesített ügyfelek részt vehetnek, de megjelenésük nem kötelező.
- Az idézett, illetve értesített személy a tárgyalásra hozza magával mindazon ügyiratokat, amelyekre hivatkozni fog vagy azokat a tárgyalás előtt személyesen is benyújthatja a Hivatalhoz. A kisajátítási terv és az ügy egyéb iratai a 1052 Budapest, Városház utca 7. szám alatti Zeneterem 2. számú irodában tekinthetők meg, ügyfélfogadási időben.
- A szakértői véleményben foglaltakkal, a Szakértő által javasolt kártalanítási összeggel, az általa megállapított értékvesztéssel és költségekkel kapcsolatban a tárgyaláson szóban, illetve a Hivatalhoz címezve, ügyszám megjelölésével legkésőbb a tárgyalás napjáig – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2025. október 28. napjáig – írásban nyilatkozatot tehetnek. Amennyiben sem írásban, sem szóban nyilatkozatot nem tesznek, a Hivatal a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. Ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok a Szakértő általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a kisajátítási hatóság e-mail útján továbbítja a Szakértő részére.
- Az eljárásban személyesen, illetve képviseletre jogosult személy által vagy szabályszerűen írásban meghatalmazott személlyel képviseltethetik magukat.
- A kártalanítási összeg kifizetése a kártalanításra jogosult számláját vezető pénzügyi intézmény útján történik. Ezért a Hivatal kéri a kártalanításra jogosultat, hogy a számlát vezető pénzügyi intézmény nevét, valamint a számlaszámot legkésőbb a kisajátítási tárgyalás napjáig tárgyaláson – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2025. október 28. napjáig – közölje. Nyilatkozata hiányában a kártalanítási összeg megfizetésére postai úton kerül sor.
- A Hivatal kéri a kártalanításra jogosultat (az ingatlant használót), hogy legkésőbb a tárgyaláson – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2025. október 28. napjáig – nyilatkozni szíveskedjen arról, hogy az ingatlant – a Kstv. 29. §-ában foglalt végső határidőre figyelemmel – mennyi időn belül képes birtokba bocsátani.
- A kisajátítási ügygel kapcsolatban felmerülő költségekről a bemutatott bizonyíték, illetve más irat alapján a Hivatal kérelemre rendelkezik.
- A Kstv. 40/G. §-a szerint „a kisajátítást kérő, illetve annak képviselője az e törvény hatálya alá

tartozó hatósági eljárásokban, e hatósági eljárásokban hozott döntésekkel szemben indított közigazgatási perben, valamint a kisajátítási terv záradékolására irányuló eljárásban elektronikus ügyintézésre köteles.”

- Jelen ügyben az ügyintézési határidő a Kstv. 22. § (2) bekezdésében foglaltak alapján 75 nap. Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be az Ákr. 50. § (5) bekezdésében meghatározott időtartamok.
- A Kstv. 6. § (6) bekezdése alapján *„a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlan tulajdonjogával a kisajátítási eljárás időtartama alatt csak a kisajátítást kérő javára vagy más részére a kisajátítást kérő hozzájárulásával rendelkezhet. A kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárás időtartamára az ingatlanra – a kisajátítást kérő javára – elidegenítési tilalmat jegyeztet fel az ingatlan-nyilvántartásban.”*
- A Kstv. 11. § alapján *„a kártalanítás – a 13-14. §-ban foglalt kivétellel – pénzben történik.”*
- A Kstv. 21. § (2) bekezdése kimondja, hogy *„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.”*
- Az Ákr. 34. §. § (1)-(2) bekezdései értelmében *„nem lehet betekinteni a döntés tervezetbe. (2) Nem ismerhető meg az olyan irat vagy az irat olyan része, amelyből következtetés vonható le valamely védett adatra vagy olyan személyes adatra, amely megismerésének törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn, kivéve, ha az adat – ide nem értve a minősített adatot – megismerésének hiánya megakadályozná az iratbetekintésre jogosultat az e törvényben biztosított jogai gyakorlásában.”*

Az iratbetekintési jog biztosítása érdekében a Hivatal megismerhetetlenné teszi azokat a személyes és védett adatokat, amelyek megismerésére az iratbetekintésre jogosult személy egyébként nem jogosult. Az iratokba történő betekintés során másolatot, kivonatot készíthet vagy másolatot kérhet.

VI. Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

A Szakértő jogait és kötelezettségeit az Szaktv. 39.-56. §-ai állapítják meg.

A Kstv. 23. § (4) bekezdése szerint *„az ügyféllel való postai úton történő kapcsolattartás esetén a kisajátítási hatóság*

a)

b) a szakértői szemlérről való értesítésről, és

c) a tárgyalásról való értesítésről

szóló végzését ajánlott küldeménynel, és egyidejűleg a kisajátítási hatóság honlapján történő közzététellel hirdetményi úton közli az ügyféllel.”

Jelen végzést a kisajátítási hatóság elektronikus úton, és egyidejűleg a kisajátítási hatóság honlapján történő közzététellel hirdetményi úton közli az ügyféllel, figyelemmel a Kstv. 23. § (4) bekezdésében és az Ákr. 85. § (5) bekezdésének b) pontjában és az Ákr. 88. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltakra.

Jelen végzés külön értesítés nélkül a törvény erejénél fogva válik véglegessé az Ákr. 82. § (1) bekezdése, és a 112. § (1) bekezdése alapján a közlés napján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.

Az Ákr. 112. § (1) bekezdése kimondja, hogy *„a hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”*

Az Ákr. 10. § (1) bekezdése szerint *„ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, akinek (amelynek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak.”*

Az Ákr. 13. § (6) bekezdése alapján *„ha az ügyfélnek képviselője van, és az ügyfél eltérően nem rendelkezik, az iratokat a hatóság – a személyes megjelenésre szóló idézés kivételével – a képviselő részére küldi meg. A személyes megjelenésre szóló idézésről a hatóság a képviselőt egyidejűleg értesíti.”*

Az Ákr. 58. § (1) bekezdése kimondja, hogy „*azt, akinek személyes meghallgatása az eljárás során szükséges, a hatóság kötelezi, hogy a megjelölt helyen és időpontban jelenjen meg.*”

Az Ákr. 68. § (1)–(4) bekezdései alapján „*ha a tényállás tisztázására ingó, ingatlan (a továbbiakban együtt: szemletárgy) vagy személy megtekintése vagy megfigyelése szükséges, a hatóság szemlét rendelhet el.*

(2) *A szemletárgy birtokosát és az (1) bekezdésben meghatározott személyt – ha az a szemle eredményességét nem veszélyezteti – a szemléről előzetesen értesíteni kell.*

(3) *A szemletárgy birtokosának távolléte – ha jelenléte nem szükségeszerű – nem akadályozza a szemle megtartását.*

(4) *Ha a szemletárgy birtokosa természetes személyazonosító adatainak és lakcímének zárt kezelését nem rendelték el, a szemlén az ügyfél jelen lehet.*”

Az Ákr. 69. § (1)–(2) bekezdései értelmében „*a szemle megtartása során – az ismert tulajdonos értesítésével egyidejűleg – a szemletárgy birtokosa kötelezhető a szemletárgy felmutatására, illetve arra, hogy az ügyfelet a szemle helyszínére beengedje.*

(2) *A szemle során a hatóság eljáró tagja jogosult különösen*

a) a szemlével érintett területre, építménybe és egyéb létesítménybe belépni,

b) bármely iratot, tárgyat vagy munka folyamatot megvizsgálni,

c) felvilágosítást kérni, illetve

d) mintát venni.”

Az Ákr. 71. § (1)–(3) bekezdése alapján „*szakértőt kell meghallgatni vagy – legalább tizenöt napos határidő tűzésével – szakvéleményt kell kérni, ha az ügyben jelentős tény vagy egyéb körülmény megállapításához különleges szakértelem szükséges, és az eljáró hatóság nem rendelkezik megfelelő szakértelemmel.*

(2) *Nincs helye szakértő kirendelésének, ha ugyanabban a szakkérdésben szakhatóság állásfoglalását kell beszerezni.*

(3) *A szakértő kizárására a 23. § szabályait kell megfelelően alkalmazni.*”

Az Ákr. 72. § (2)–(3) bekezdése kimondja, hogy „*a szakértőt a véleményadás előtt figyelmeztetni kell a hamis véleményadás jogkövetkezményeire.*

(3) *Az itt nem szabályozott kérdésekben a szakértőkre az igazságügyi szakértőkről szóló törvény rendelkezései irányadók.*”

Az Ákr. 77. § (1)–(3) bekezdései szerint „*azt, aki a kötelezettségét önhibájából megszegi, a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja.*

(2) *Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként tízezer forint, legmagasabb összege – ha törvény másként nem rendelkezik – természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy vagy egyéb szervezet esetén egymillió forint.*

(3) *Az eljárási bírság kiszabásánál a hatóság figyelembe veszi*

a) a jogellenes magatartás súlyát,

b) – ha az erre vonatkozó adatok rendelkezésre állnak – az érintett vagyoni helyzetét és jövedelmi viszonyait, továbbá

c) az eljárási bírságnak ugyanabban az eljárásban történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságolások számát és mértékét.”

A Kstv. 26. § (1) bekezdése szerint 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.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét a Hivatal az Ákr. 112. § (2) bekezdése alapján zárta ki.

A végzések tekintetében az önálló fellebbezést az Ákr. 116. § (4) bekezdése és az Ákr. 112. § (1)–(2) bekezdései, a közigazgatási pert az Ákr. 112. § (1) bekezdése, az Ákr. 112. § (2) bekezdése és az Ákr. 114. § (1) bekezdése zárja ki.

A jogorvoslatról a Hivatal az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adott tájékoztatást.

Az Ákr. 124. §-a alapján eljárási költségnek minősül a szakértői díj és a szakértő költsége.

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

Az Ákr. 125. § (1) bekezdése szerint „*ha törvény eltérően nem rendelkezik, az eljárás költségeit az viseli, akinél azok felmerültek.*”

Az Ákr. 128. § (1) bekezdése alapján „*kérelemre indult eljárásban az eljárási költséget – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a kérelmező ügyfél előlegezi. Több azonos érdekű ügyfél esetén az ügyfelek egyetemlegesen felelősek az eljárási költség előlegezéséért.*”

Az Itv. 28. § (1) bekezdése az alábbiakat rögzíti „*az 1. melléklet szerinti közigazgatási hatósági eljárásért, valamint – a 2. melléklet szerinti eljárások kivételével – a közigazgatási hatósági jogorvoslati eljárásért közigazgatási hatósági eljárási illetéket kell fizetni.*”

A fentiek figyelembevételével nem kell illetéket fizetni az Itv. 2. számú melléklete VII. pontjának d) alpontja alapján a kisajátítási eljárások során.

Egyéb alkalmazott jogszabályhelyek: A Kstv. 9. § (3) bekezdése, az Ákr. 60. § (1)–(5) bekezdései, az Ákr. 61. § (1) bekezdése, az Ákr. 74. § (3) bekezdése, az Ákr. 80. §, a Szaktv. 3.-4. §-ai és 39.-51. §-ai.

A Hivatal hatásköre és illetékessége a Kstv. 22. § (2) bekezdésén, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, továbbá a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén és a 46. § (2) bekezdésén alapul.

Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Lex Dóra
osztályvezető

Kifüggesztés ideje: 2025. szeptember 3.

Levétel ideje: 2025. szeptember 18.

Kapják: az ügyintézői utasítás szerint külön íven