



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/047/00199-10/2023.

Ügyintéző: Makkai-Várkonyi Ildikó

Telefon: +36 30 322 4637

Tárgy: A Piliscsaba 3335 hrsz. alatti ingatlan
kiszájtítási ügye

Melléklet: közigazgatási iratanyag

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező/Jelzálogjogosult3: Piliscsaba Város Önkormányzata (2081 Piliscsaba, Kinizsi u. 1–3.)

Kérelmező jogi képviselője: dr. Boóc Ádám ügyvéd (Kelemen, Mészáros Sándor és Társai Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Váci u. 24. I. emelet)

Tulajdonos1: Szakács Ferenc (1025 Budapest, Törökvész út 61. C. ép. 3. 3. em. 13. ajtó)

Tulajdonos2: Stergiopoulos Antonios (1037 Budapest, Királylaki út 75.)

Tulajdonos3: Gaálné Viszlai Éva (2360 Gyál, Juhász Gyula u. 25/B. 1. ajtó)

Tulajdonos4: Magdolna-tó Ingatlanforgalmazó Kft. „kényszerátvétel alatt” (cégjegyzékből törölt cég székhelye: 2081 Piliscsaba, Somlyó utca 18. F. ép. fszt. 1. ajtó)

Tulajdonos5: Golovics Ákos (6000 Kecskemét, Bethlen körút 28. 1. em. 4. ajtó)

Tulajdonos6: Dorogi Ádám (9700 Szombathely, Gesztenyefa utca 12.)

Tulajdonos7: Nascsó József (1077 Budapest, Dob utca 107. A. lph. 5. em. 4. ajtó, tartózkodási hely: 8228 Lovas, Balatoni út 41.)

Tulajdonos8: Tamás-Nascsó Anett (1061 Budapest, Jókai tér 6. 2. em. 1A. ajtó)

Tulajdonos9: Gubányi Sára (1096 Budapest, Sobieski János u. 38. fszt. 4. ajtó)

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog jogosult: Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (1135 Budapest, Lehel u. 43-47.)

Vezetékjog jogosult1: ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.)

Vezetékjog jogosult2: E.ON Energiamegoldások Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.)

Jelzálogjog jogosult1/Végrehajtási jog jogosult1/Egyetemleges jelzálog jogosult: MagNet Magyar Közösségi Bank Zrt. (1062 Budapest, Andrássy út 98.) mint a Banco Popolare Hungary Bank Zrt. (1062 Budapest, Andrássy út 98.) jogutódja

Végrehajtási jog jogosult4: Raiffeisen Bank Zrt. (1133 Budapest, Váci út 116-118.)

Végrehajtási jog jogosult5: Díjbeszedő Faktorház Zrt. (1117 Budapest, Budafoki út 107-109.)

Jelzálogjog jogosult2: Financial of Trust Zrt. (1134 Budapest, Váci út 47.)

Végrehajtási jog jogosult6: DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (1032 Budapest, San Marco utca 55.)

Végrehajtási jog jogosult7: AxFina Hungary Zrt. (6723 Szeged, Római körút 21.), mint a Finalp Zrt. (6723 Szeged, Római körút 21.) jogutódja

Végrehajtási jog jogosult8: MBH Bank Nyrt. (1056 Budapest, Váci u. 38.)

Végrehajtási jog jogosult9: Secret Control GPS Vagyonvédelmi Kft. (1203 Budapest, Serény u. 4.)

Végrehajtási jog jogosult10: CIB Bank Zrt. (1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.)

Végrehajtási jog jogosult11: BELVÁROSI Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (1149 Budapest, Róna u. 41.), mint a Quaestor Jelzálog Zrt. (1132 Budapest, Váci út 30.) jogutódja

Végrehajtási jog jogosult12/Ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése jogosult3: INTRUM Zrt. (1139 Budapest, Fiastyúk u. 4-8.)

Végrehajtási jog jogosult13: Nemzeti Adó- és Vámhivatal (1054 Budapest, Széchenyi u. 2.), mint az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal (1054 Budapest, Széchenyi u. 2.) jogutódja

Ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése jogosult1/Végrehajtási jog jogosult3: BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt. (1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21.), mint a Budapesti Önkormányzati Parkolási Kft. (1136 Budapest, Hegedűs Gyula u. 20/b.) jogutódja

Ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése jogosult2/Végrehajtási jog jogosult2: Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzata (1051 Budapest, Erzsébet tér 4.), mint a Fővárosi Közterület Parkolási Társulás (1054 Budapest, Akadémia u. 1.) jogutódja

Végrehajtó1: dr. Balla Zoltán (1036 Budapest, Pacsirtamező u. 5. I/3.)

Végrehajtó2: dr. Nagy Nándor (1181 Budapest, Üllői út 431.)

Végrehajtó3: dr. Petris Csaba (1122 Budapest, Városmajor u. 74. II. em.)

Végrehajtó4: dr. Ferenczy Kristóf Zoltán (1095 Budapest, Mester u. 83/C. fszt.)

Végrehajtó5: dr. Urbán Gergely állandó helyettes dr. Eckert Attila helyett (1027 Budapest, Medve u. 28. 1. em. 1.)

Jelzálogjog jogosultjának változása iránti kérelem jogosult: Momentum Credit Pénzügyi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1138 Budapest, Váci út 140.)

Végrehajtási jog törlése iránti kérelem jogosult: HUNGÁRIA-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zrt. (1037 Budapest, Csillaghegyi út 19-21.)

Kérelmezett ingatlan: Piliscsaba 3335 hrsz.

Kérelem beérkezésének a napja: 2025. december 8.

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

V É G Z É S T .

A Hivatal a Piliscsaba 3335 hrsz. alatt felvett, 3 ha 2016 m² területű, „legelő, szántó, erdő, kivett ipari terület, szőlő” művelési ágban nyilvántartott Szakács Ferenc (1025 Budapest, Törökvérsi út 61. C. ép. 3. em. 13. ajtó) 8622/106540 arányú, Stergiopoulos Antonios (1037 Budapest, Királylaci út 75.) 8812/106540 arányú, Gaálné Viszlai Éva (2360 Gyál, Juhász Gyula u. 25/B. 1. ajtó) 12003/106540 arányú, a Magdolna-tó Ingatlanforgalmazó Kft. „kénysztörlesztés alatt” (cégjegyzékszám: 13-09-159452, székhely: 2081 Piliscsaba, Somlyó utca 18. F. ép. fszt. 1.) 22496/106450 arányú, Golovics Ákos (6000 Kecskemét, Bethlen körút 28. 1. em., 4. ajtó, tartózkodási hely: 1083 Budapest, Práter u. 37. 1. em. 17. ajtó) 12621/106540 arányú, Dorogi Ádám (9700 Szombathely, Gesztenyefa u. 12.) 29170/106540 arányú, Nascsó József (1077 Budapest, Dob u. 107. A. lph. 5. em. 4. ajtó, tartózkodási hely: 8228 Lovas, Balatoni út 41.) 8812/106540 arányú, Tamás-Nascsó Anett (1061 Budapest, Jókai tér 6. 2. em. 1A ajtó) 2002/106540 arányú és Gubányi Sára (1096 Budapest, Sobieski János u. 38. fszt. 4. ajtó) 2002/106540 arányú tulajdonosok tulajdonát képező ingatlan (a továbbiakban: Kérelmezett ingatlan) 69 m² nagyságú területének kisajátítási ügyében – a kártalanítás összegének megállapításához – a szakvélemény elkészítésére a

TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő 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 kisajátítással 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, 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 közzétételétől számított öt napon belül jelezze a kisajátítási hatóság felé.
- Az értékvesztés 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 illétekekről 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:

2026. január 13. napján 10:00 órakor.

Találkozó a Kérelmezett ingatlan előtt 2026. január 13. napján 10:00 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: 2026. február 9.

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: 2026. február 18. 10:00 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 esetében 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 2026. február 18. 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 Piliscsaba Város Önkormányzata (2081 Piliscsaba, Kinizsi u. 1–3., a továbbiakban: Kérelmező) jogi képviselője dr. Boóc Ádám ügyvéd (Kelemen, Mészáros Sándor és Társai Ügyvédi Iroda 1052 Budapest, Váci u. 24. I. emelet, a továbbiakban: Kérelmező jogi képviselője) által 2025. december 8. napján előterjesztett beadványában (a továbbiakban: Kérelem) a Hivataltól a Kérelmezett ingatlan kisajátítását kérte a Kstv. 2. § e) pontja, valamint a Kstv. 4. § (1) bekezdés d) pont da) alpontja alapján.

A Kérelmező jogi képviselője benyújtotta a Hivatalhoz a „*Kérelem kisajátítási eljárás megindítása iránt Márialiget településrész megközelítését biztosító út (130 hrsz önkormányzati tulajdonon) kialakítása a 10. sz. főút felől*” megnevezésű formanyomtatvány másolatát, melyen a kisajátítással érintett ingatlanként a Kérelmezett ingatlant jelölte meg.

A Kérelemben azzal indokolta kérelmét, hogy a közérdekű cél megvalósítása érdekében „*a tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert a közútcsatlakozás kialakításához szükséges ingatlanrész más módon – például szolgalmi jog alapításával vagy telekalakítással – nem tudja biztosítani a zavartalan, önálló közúti kapcsolathoz szükséges területi feltételeket. A 130 hrsz-ú önkormányzati terület jelenleg csak egy ponton érintkezik a közúthálózattal, és az érintett 3335 hrsz-ú ingatlan 69 m²-es háromszög alakú része teljes egészében e kapcsolat kialakításának útjában áll. Ez a helyzet a településrendezési tervben meghatározott közterületként történő kialakítással és kisajátítással oldható meg.*”

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 felhívja az ingatlanügyi hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének és az elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, 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 bejegyzésre 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/047/00199-9/2025. 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 2026. február 18. 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 képviselőre 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 2026. február 18. 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 2026. február 18. 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 pénzügyi intézmény 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 tervezetébe. (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 szemléről való értesítésről, és

c) a tárgyalásról való értesítésről

szóló végzését ajánlott küldeménynyel, 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 irányadóak.”

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. december 19.

Levétel ideje: 2026. január 3.

Kapják: az ügyintézői utasítás szerint külön íven