



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/048/00054-8/2026.

Ügyintéző: Makkai-Várkonyi Ildikó

Telefon: +36 30 322 4637

Tárgy: „Az M7 autópálya, Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítése” elnevezésű projekt megvalósításához szükséges kisajátítási eljárás megindítását megelőző előzetes szakértő kirendelése

Melléklet: a kérelmező KAT/52-79/2026/TESZFO iktatószámú kérelme

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.)

Szemletárgy birtokos: 2030 Érd, Aszfaltozó u. 18/B. társasház

Kérelmezett ingatlan: Érd 3256/2 hrsz.

Kérelem beérkezésének napja: 2025. december 9.

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

VÉGZÉST.

I. A Hivatal PE/048/00431-3/2025. számú végzésével kirendelt Agro Consult Igazságügyi Szakértő Bt. (2476 Pázmánd, Deák Ferenc u. 16., a továbbiakban: Szakértő) szakvélemény elkészítése céljából meghatározott feladatát a Magyar Állam nevében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5., a továbbiakban: Kérelmező) kérelmére az alábbiakkal egészíti ki.

„A Szakértő feladata: az előzetes szakvéleményben külön-külön kerüljön megállapításra a kártalanítás összege az ingatlanon szereplő társasháztulajdon 3256/2/A/1 és 3256/2/A/2 hrsz. alatti albetéttel rendelkező tulajdonosai részére.”

II. A Hivatal felhívja a Szakértőt, hogy a 2026. február 8. napján megküldött szakvéleményt az I. pontban foglaltakra figyelemmel kiegészíteni és a hatóság részére megküldeni szíveskedjen.

A kiegészítés a PE/048/00431-3/2025. ügyiratszámú végzés egyéb rendelkezéseit nem érinti.

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.

I N D O K O L Á S

A Kérelmező a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően, 2025. december 9 napján a Kérelmezett ingatlan 76 m² nagyságú területének kisajátítására vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítése iránti kérelmet nyújtott be a Hivatalhoz, valamint intézkedett 300.000,- Ft szakértői költség előzetes letétbe helyezéséről.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. § (1) bekezdése szerint a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény, azaz az előzetes szakvélemény előzetes elkészítése céljából.

A Kstv. 37/D. § (1)-(3) bekezdései szerint „(1) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén az ezen alcímben foglaltakat az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését, valamint a kisajátítási eljárásban az előzetes szakvélemény felhasználását.

(3) A szakértői költségek előzetes letétbe helyezésére a kisajátítási hatóság a kérelmezőt nem szólítja fel; a kérelmező az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott összeget köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni.”

A Hivatal a Kstv. fent hivatkozott szakaszának megfelelően a Kérelmező előzetes szakvélemény elkészítése iránti kérelmének helyt adott és a PE/048/00431-3/2025. számú végzéssel a Szakértő kirendeléséről döntött. A Szakértő feladatáról a hatóság az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 71. § és 72. §-a, valamint az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) alapján rendelkezett. A hamis véleményadás következményeire az Ákr. a 72. § (2)–(3) bekezdései alapján hívta fel a Szakértő figyelmét.

A Szakértő 2025. december 30. napján a Hivatalnak megküldött beadványában (a továbbiakban: Beadvány) a kirendelő hatóságot arról tájékoztatta, hogy tárgyi ügyben a Szaktv. 28. § (1) bekezdésben előírtaknak megfelelően a kirendelésben megfogalmazott szakfeladatokra Nyéki-Szabó Tamás igazságügyi szakértőt (nyilvántartási száma: 010963) jelölte ki eljáró szakértőként.

A Beadványban arról tájékoztatta továbbá a kirendelő hatóságot, hogy amennyiben az érintett ingatlanon a városi zöld infrastruktúra elemeként értelmezhető faállomány található, úgy annak érték meghatározása céljából Ádám Dénes erdészeti igazságügyi szakértő (nyilvántartási száma: 007197) bevonására kerülhet sor, azonban ennek indokoltsága előzetesen nem határozható meg.

A Szakértő a Beadványban azt kérte továbbá a Hivataltól, hogy a szakfeladatok teljesítése során a szakértői társaság tulajdonában álló gépjármű használatát engedélyezni szíveskedjen.

A Beadványban a Szakértő előadta, hogy az ingatlan vizsgálatához – az előzetes ortofotós elemzés alapján – a kisajátítás során létrejövő új földrészletek határvonalának és határpontjainak a helyszínen maradandó módon történő kitűzése szükséges. Fentiekre tekintettel azt kérte a kisajátítási hatóságtól, hogy a kisajátítással érintett ingatlan határainak kitűzéséről a helyszíni szemlét megelőzően, de legkésőbb a szemle időpontjáig gondoskodni szíveskedjenek.

A Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján „a kisajátítási hatóság részleges kisajátítás esetén – ha szükséges – kötelezi a kisajátítást kérőt a kisajátítandó ingatlan határainak a szakértővel egyeztetett időpontra történő ideiglenes kitűzésére is, amely kitűzést az ingatlanon fennálló jog jogosultja tűrni köteles”.

A fentiekre, valamint a Kstv. 25. § (2) bekezdésére tekintettel a kisajátítási hatóság a PE/048/00054-2/2026. számú végzéssel a Kérelmezőt a kisajátítandó ingatlan határainak – legkésőbb a helyszíni szemle időpontjáig történő – kitűzésére, valamint a kitűzésről készült dokumentáció Szakértő részére történő rendelkezésre bocsátásra kötelezte.

A Kérelmező 2026. január 13. napján KAT/52-79/2026/TESZFO iktatószámom kérelemmel (a továbbiakban: Kérelem kiegészítés) fordult a Hivatalhoz, melynek tárgya a „szakértő előzetes kirendelése iránti kérelem kiegészítése az Érd, 3256/2, hrsz. - ú ingatlan esetében”.

Kérelmében előadta, hogy a tulajdoni lap szerinti társasháztulajdon két albetéttel, a 3256/2/A/1 és a 3256/2/A/2 hrsz. alatti albetétekkel rendelkezik.

A 3256/2/A/1 hrsz. alatti albetét tulajdonosa Burkódi György (2030 Érd, Aszfaltozó u. 18/B.) 2/3 tulajdoni hányaddal és Burkódi Gábor (2030 Érd, Aszfaltozó u. 18/B.) 1/3 tulajdoni hányaddal, a 3256/2/A/2 hrsz. alatti albetét tulajdonosa Kriskó Péter (2321 Szigetbecse, Makádi út 55.) 1/2 és Oltai Márk György (2321 Szigetbecse, Makádi út 55.) 1/2 tulajdoni hányaddal.

Adminisztrációs hiba folytán a Kérelem kiegészítés a Szakértő részére nem került megküldésre.

A Szakértő 2026. február 8. napján a Kérelmezett ingatlanra vonatkozó előzetes szakvéleményt a díj- és költségjegyzékkel együtt megküldte a Hivatalnak.

Az Ákr. 91. § (1)–(5) bekezdéseiben foglaltak alapján *„(1) ha döntésből jogszabály által előírt kötelező tartalmi elem hiányzik, vagy az ügy érdeméhez tartozó kérdésben nem született döntés, a hatóság a döntést kiegészíti.*

(2) Nincs helye a döntés kiegészítésének, ha a döntés véglegessé válásától számított egy év eltelt.

(3) A kiegészítést a hatóság egységes döntésbe foglalva, lehetőleg a döntés kicserélésével közli.

(4) A kiegészítés ellen ugyanolyan jogorvoslatnak van helye, mint az eredeti döntés ellen volt.

(5) A kiegészítést közölni kell azzal, akivel a kiegészített döntést közölték.”

Megállapítottam, hogy a Kérelmező kérelme elutasításának indoka nem áll fenn, ezért a Kérelem kiegészítésnek helyt adtam és a rendelkező részben foglaltak szerint az előzetes szakvélemény elkészítéséhez szükséges szakértői feladat meghatározását kiegészítettem, továbbá a Szakértőt a 2026. február 4. napján készült előzetes szakvélemény kiegészítésére felhívtam.

Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

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

Jelen végzést a kisajátítási hatóság ajánlott küldeménynel, 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 a 88. § (1) bekezdésének c) pontjában foglaltakra.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét a Hivatal az Ákr. 112. § (1)–(2) bekezdései alapján zárta ki.

A végzés tekintetében az önálló fellebbezést az Ákr. 116. § (4) bekezdése, a közigazgatási pert az Ákr. 114. § (1) bekezdése zárja ki.

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

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 illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése alapján *„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 melléklet VII. pontjának d) alpontja alapján a kisajátítási eljárások során.

Egyéb alkalmazott jogszabályhelyek: Kstv 37/B. § - 37/C. §, Ákr. 61. §., Ákr. 68. § (1)–(2) bek., Ákr. 71. § (1)–(3), Ákr. 72. § (2)–(3) bek., Ákr. 80. § (1), a Szaktv. 3. §–4. § és 39. §–51. §.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok

kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. mellékletének 1.1.34. pontja alapján „Az M7 autópálya, Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítése” elnevezésű beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra fejlesztéssel összefüggő ügynnek minősül.

A Hivatal hatásköre és illetékessége a Kstv. 37/C. § (2) bekezdésén, 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: 2026. február 26.

Levétel ideje: 2026. március 13.

Kapják: az ügyintézői utasítás szerint külön íven