



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/047/00102-6/2026.

Ügyintéző: Makkai-Várkonyi Ildikó/ Lóki Laura

Telefon: 06-1-235-1776

Tárgy: a Dunakeszi 036/3 hrsz. alatti ingatlan
kisajátítási ügye

Melléklet: közigazgatási iratanyag

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: Dunakeszi Város Önkormányzata (2120 Dunakeszi, Fő út 25.)

Kérelmező jogi képviselője: Biczi és Turi Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Rákóczi út 11. III/1.)

Tulajdonos1: Keserű Gáborné (2120 Dunakeszi, Barátság utca 35., 8. emelet 48.)

Tulajdonos2: Sipos Nándor (2120 Dunakeszi, Andrásy Gyula utca 12.)

Tulajdonos3: Radványi György (2120 Dunakeszi, Árpád utca 9.)

Tulajdonos4: Jobbágy Pálné (2120 Dunakeszi, Kolozsvár utca 35., tartózkodási hely: 2120 Dunakeszi, Fóti út 75.)

Tulajdonos5: Szánti Pintér Imréné (2120 Dunakeszi, Kápolna utca 19., földszint 1. ajtó)

Tulajdonos6: Házi Zoltánné (2120 Dunakeszi, Katona József utca 8.)

Tulajdonos7: Házi Mihály Zoltán (2120 Dunakeszi, Katona József utca 8.)

Tulajdonos8: Szűcs Józsefné (2120 Dunakeszi, Fő utca 135.)

Tulajdonos9/ Elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja: néhai Pálmai András (2610 Nőtincs, Szabadság út 32.)

Tulajdonos10: Varga Norbert (1048 Budapest, Homoktövis utca 99., I/5.)

Tulajdonos11: Skripiczky Attila Lajos (2120 Dunakeszi, Sződi utca 55)

Tulajdonos12: Tóth Györgyné (1131 Budapest, Béke utca 116., A.lph., VI.1., tartózkodási hely: 2120 Dunakeszi, Honvéd utca 14.)

Tulajdonos13: Dr. Bollog Gábor (2131 Göd, Erdész utca 4.)

Tulajdonos14: Nyiri Miklós (2120 Dunakeszi, Rezeda utca 12., tartózkodási hely: 1048 Budapest, Böröndös utca 22.)

Tulajdonos15: Bikádi László István (2120 Dunakeszi, Hunyadi utca 75.)

Tulajdonos16: Bihari László (2120 Dunakeszi, Hold utca 1.)

Tulajdonos17: László Tamás János (8649 Balatonberény, Kossuth utca 26., tartózkodási hely: 1148 Budapest, Bolgárkertész utca 1/B 2.e 1.a.)

Tulajdonos18: Yandó Péter (2039 Pustazámor, Mentler Mihály utca 12.)

Tulajdonos19: Tóth Éva Judit (5502 Gyomaendrőd, Tanya II. 439.)

Tulajdonos20: Tóth István (2120 Dunakeszi, Hunyadi János utca 110.)

Tulajdonos21: Forró Gézánné (2120 Dunakeszi, Munkás utca 4.)

Tulajdonos22: Krizsán István (2040 Budaörs, Kökörös utca 119. A.é 2.a)

Tulajdonos23: Jeszenszky Katalin Piroska (2120 Dunakeszi, Barátság útja 41., 1/6.)

Tulajdonos24: Balogh András (2134 Sződ, Klapka György utca 6.)

Tulajdonos25: Balogh Gábor (2131 Göd, Áldás utca 1.)

Tulajdonos26: Horváth Istvánné (2120 Dunakeszi, Attila utca 12.)

Tulajdonos27: Tóth Gábor (4080 Hajdúnánás, Kazinczy utca 34.)

Tulajdonos28: néhai Csernetics Istvánné (9700 Szombathely, Bogáti út, 72.)

Tulajdonos29: ifj. Tóth Mihály (2120 Dunakeszi, Fő út 47.)

Tulajdonos30: id. Tóth Mihály (2120 Dunakeszi, Fő út 47.)

Tulajdonos31: néhai Radványi László (1131 Budapest, Násznagy utca 15.)

Tulajdonos32: Bencze Zoltán (1044 Budapest, Kálvin János utca 52.)

Tulajdonos33: Kurucz Pál (NY, ROCHESTER 87 Donna Road 14606 USA)

Tulajdonos34: Farkas András (2134 Sződ, Grassalkovich út 8.)

Tulajdonos35: Siklósi Ilona (2120 Dunakeszi, Hunyadi János utca 47.)

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Kisajátítási Osztály

1052 Budapest, Városház u. 7.

Telefon: (06-1) 485-6938, KRID: 216397999

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

Tulajdonos36: Molnár Róbert (6760 Kistelek, Tanya 529.)

Tulajdonos37: Marcsó Károly (2120 Dunakeszi, Ábrahám Pál utca 15., 2. ajtó)

Tulajdonos38: László Zoltán (lakcíme: 2120 Dunakeszi, IV. Béla Király tér 2. 1.e. 5.a., tartózkodási hely: 2640 Szendehegy, Ady Endre utca 60.)

Tulajdonjog bejegyzésre jogosult1: Zajér Anikó (2234 Maglód, Bezerédi utca 27.)

Tulajdonjog bejegyzésre jogosult2: Zajér Attila (1089 Budapest, Elnök utca 11., MF 1A)

Özvegyi jog jogosult1: László Jánosné (2373 Dabas, Egyház utca 17.)

Özvegyi jog jogosult2: Tóth Istvánné (2120 Dunakeszi, Hunyadi János utca 110.)

Özvegyi jog jogosult3: Veres Jánosné (2120 Dunakeszi, Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 15.)

Vezetékgjog jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1117 Budapest, Hengermalom út 18.)

Kérelmezett ingatlan: Dunakeszi 036/3 hrsz.

Eljárás megindulásának napja: 2026. március 23.

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

VÉGZÉST.

I. A Hivatal Dunakeszi 036/3 hrsz. alatt felvett 8 ha 1402 m² területű „erdő” művelési ágban nyilvántartott Keserű Gáborné 36/55656 arányú, Sipos Nándor 864/55656 arányú, Radványi György 360/55656 arányú, Jobbágy Pálné 360/55656 arányú, Szánti Pintér Imréné 180/55656 arányú, Házi Zoltánné 324/55656 arányú, Házi Mihály Zoltán 144/55656 arányú, Szűcs Józsefné 144/55656 arányú, néhai Pálmai András 3924/55656 arányú, Varga Norbert 720/55656 arányú, Skripiczky Attila Lajos 324/55656 arányú, Tóth Györgyné 1836/55656 arányú, Dr. Bollog Gábor 1584/55656 arányú, Nyiri Miklós 144/55656 arányú, Bikádi László István 1476/55656 arányú, Bihari László 108/55656 arányú, László Tamás János 864/55656 arányú, Yandó Péter 864/55656 arányú, Tóth Éva Judit 108/55656 arányú, Tóth István 108/55656 arányú, Forró Gézánné 216/55656 arányú, Krizsán István 540/55656 arányú, Jeszenszky Katalin Piroska 252/55656 arányú, Balogh András 162/55656 arányú, Balogh Gábor 162/55656 arányú, Horváth Istvánné 486/55656 arányú, Tóth Gábor 486/55656 arányú, néhai Csernetics Istvánné 864/55656 arányú, ifj. Tóth Mihály 1944/55656 arányú, id. Tóth Mihály 576/55656 arányú, néhai Radványi László 36/55656 arányú, Bencze Zoltán 504/55656 arányú, Kurucz Pál 144/55656 arányú, Farkas András 72/55656 arányú, Siklósi Ilona 72/55656 arányú, Molnár Róbert 1188/55656 arányú, Marcsó Károly 1368/55656 arányú, László Zoltán 324/55656 arányú tulajdonosok tulajdonát képező ingatlan (a továbbiakban: Kérelmezett ingatlan) 2888 m² nagyságú területének részleges kisajátítási ügyében – a kártalanítás összegének megállapításához – a szakvélemény elkészítésére a

Agro Consult Igazságügyi Szakértő Szolgáltató Bt.

(2476 Pázmánd, Deák Ferenc u. 16., tel: 36-20/912-9400, e-mail: info@agroconsult.hu, a továbbiakban: Szakértő)

igazságügyi szakértő céget rendeli ki.

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 m² 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/m², 2. számú ingatlan X Ft/m² stb.).
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői a Kérelmezett ingatlanétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közműekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat és az ingatlan jövedelmezőségét 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 kitzűzését, 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 visszamaradó ingatlanrész kisajátításának indokoltságára vagy javaslatára nyilatkozatot tenni.
- A kisajátítással kapcsolatos költségek körében a szakértőnek meg kell határozni 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 bányászolgalmi, 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.

II. A szakvélemény elkészítéséhez a Szakértő helyszíni szemlét tart:

2026. április 22. napján

Találkozó a Kérelmezett ingatlan előtt 2026. április 22. napján 9:00 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, eljárási bírságot szab ki.

III. A szakvélemény elkészítésének határideje: **2026. április 29.**

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

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. Felhívja a figyelmet továbbá arra is, hogy ha anélkül, hogy a határidő meghosszabbítása iránti igényét vagy akadályoztatását előzetesen a hatóságnál bejelentette volna, feladatait határidőre nem teljesíti, eljárási bírsággal sújtható és az okozott többletköltség megfizetésére kötelezhető.

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

IV. A tárgyalás időpontja: 2026. május 12. 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 esetben sem éri el a tízezer forintot. Ebben az esetben azon kérelmeket és nyilatkozatokat, melyek megtételének határidejét e törvény a tárgyalás időpontjához kapcsoltn 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 jogosultakat a Hivatal a tárgyalás tartásáról értesíti.

V. 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. május 12. 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.

I N D O K O L Á S

A Kérelmező képviselőjében eljáró Biczi és Turi Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Rákóczi út 11. III/1., a továbbiakban: Kérelmező jogi képviselője) a Hivatalhoz 2026. március 23. napján érkezett kérelmében a Kérelmezett ingatlan 2888 m² nagyságú területének kisajátítását kérte a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 2. § c), valamint a Kstv. 4. § c) pontjára hivatkozva. Kérelmét azzal indokolta, hogy a Kstv. 3. § (1) bekezdése alapján a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor.

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 fentiek alapján a Hivatal a PE/047/00102-2/2026. számú végzéssel megkereste a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4-et, hogy a Kérelmezett ingatlan tulajdoni lapjára a „kisajátítási eljárás megindítása” tényét, valamint a Tulajdonosok tulajdoni hányadaira az „elidegenítési tilalmat” bejegyezni szíveskedjen.

A Hivatal a Kérelmezett ingatlan tulajdoni lapját és a központi személyiadat- és lakcímnnyilvántartás adatait megvizsgálta és megállapította, hogy a Kérelmezett ingatlan 3924/55656 arányú tulajdonosa Pálmai András (születési név: Pálmai András, születési hely: Tiszaszentimre, idő: 1954.03.31, anyja neve: Nagy Erzsébet, utolsó ismert lakcíme: 2610 Nőtincs, Szabadság út 32.), 864/55656 arányú tulajdonosa Csernetics Istvánné (születési név: Zájer Mária, születési hely: Somogyszentmiklós, idő: 1943.09.05, anyja neve: Vucsák Julianna, lakcíme: 9700 Szombathely, Bogáti út, 72.), és a 36/55656 arányú tulajdonosa Radványi László (születési név: Radványi László, születési hely: Dunakeszi, idő: 1943.05.08, anyja neve: Hegedüs Veronika, lakcíme: 1131 Budapest, Násznagy utca 15.) elhunytak, örökösök a Hivatal előtt nem ismertek ezért a Hivatal a PE/047/00102-3/2026., PE/047/00102-4/2026. és PE/047/00102-5/2026. számú döntésekkel dr. Deme János ügyvédet (1055 Budapest, Stollár Béla utca 18. fszt. 1.) ügygondnokul kirendelte és egyidejűleg tárgyi kisajátítási eljárásba bevonta.

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.

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. május 12. 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 pénzügyintézet útján történik. Ezért a Hivatal kéri a kártalanításra jogosultat, hogy a számlát vezető pénzügyintézet nevét, valamint a számlaszámot legkésőbb a kisajátítási tárgyalás napján, a tárgyaláson – tárgyalás tartásának mellőzése esetén 2026. május 12. 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. május 12. 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 be 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 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 irat betekintési 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.

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

Jelen végzést a kisajátítási hatóság ajánlott küldeménnyel, 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.

Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

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

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

Az Ákr. 112. § (1) bekezdése értelmében „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.”

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

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

Az Ákr. 13. § (6) bekezdésében foglaltak 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)–(3) bekezdései értelmében „(1) azt, akinek személyes meghallgatása az eljárás során szükséges, a hatóság kötelezi, hogy a megjelölt helyen és időpontban jelenjen meg. Ha az idézett személy kora, egészségi állapota vagy más méltányolható ok miatt a hatóság előtt nem képes megjelenni, az idézett személyt a tartózkodási helyén is meg lehet hallgatni.

(2) Az idézést – ha az ügy körülményeiből más nem következik – úgy kell közölni, hogy arról az idézett a meghallgatást megelőzően legalább öt nappal értesüljön.

(3) Az idézésben meg kell jelölni, hogy a hatóság az idézett személyt milyen ügyben és milyen minőségben kívánja meghallgatni. Az idézett személyt figyelmeztetni kell a megjelenés elmulasztásának következményeire.”

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 szükségszerű - nem akadály a szemle megtartásának.

(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 munkafolyamatot megvizsgálni,
- c) felvilágosítást kérni, illetve
- d) mintát venni.”

Az Ákr. 71. § (1)–(3) bekezdései értelmében „(1) 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.”

A Kstv. 26. § (1)–(4) bekezdései alapján „(1) 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.

(2) A szakértői véleménynek a kisajátítási hatóság részére történő megküldése és a tárgyalás között legalább 5, legfeljebb 15 napnak kell eltelnie.

(3) A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

(4) Ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok szakértő általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a kisajátítási hatóság továbbítja a szakértő részére.”

A Kstv. 40/G. § 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.”

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) 9. § (1)-(2) bekezdései kimondják, hogy „(1) A (2) és (3) bekezdés szerinti szervezetek a feladat- és hatáskörükbe tartozó digitális szolgáltatásaikat a digitális térben a felhasználók számára az e Részben, valamint a Harmadik és Ötödik Részben meghatározottak szerint kötelesek biztosítani.

(2) Digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv:

- a) az államigazgatási szerv,
- b) a helyi önkormányzat,
- c) a törvény vagy kormányrendelet által közigazgatási hatósági jogkör gyakorlására feljogosított egyéb jogalany,
- d) az Országos Bírósági Hivatal és a bíróság,
- e) az alapvető jogok biztosa,
- f) az ügyészség,
- g) a közjegyző,
- h) a bírósági végrehajtó és az önálló bírósági végrehajtó iroda,
- i) a hegyközségek kivételével a köztestület, valamint
- j) a törvénnyel vagy kormányrendelettel az e törvény szerinti digitális szolgáltatás nyújtására kötelezett közfeladatot ellátó vagy közszolgáltatást nyújtó jogalany.”

A Dáptv. 19. §-a értelmében „(1) Ha nemzetközi szerződésből eredő kötelezettség alapján törvény, nemzetközi szerződés, vagy az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó jogi aktusa eltérően nem rendelkezik, elektronikus ügyintézésre köteles valamennyi, a digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv által nyújtott digitális szolgáltatások tekintetében

- a) a felhasználóként eljáró
 - aa) gazdálkodó szervezet,
 - ab) az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-a szerinti szervezet,
 - ac) ügyész,
 - ad) jegyző,
 - ae) az ab)–ad) alpontok hatálya alá nem tartozó egyéb közigazgatási hatóság, valamint
- b) a felhasználó jogi képviselője.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt felhasználó, jogi képviselő, továbbá törvényben elektronikus ügyintézésre kötelezett felhasználó, valamint az aktív felhasználói profillal rendelkező részére küldött dokumentum kézbesítésére a 27. §-t megfelelően alkalmazni kell.

(3) Elektronikus ügyintézésre az (1) bekezdésben meghatározott eseteken túl a felhasználó vagy annak képviselője kizárólag törvényben meghatározott esetekben és csak akkor köteles, ha az adott ügyintézési cselekmény tekintetében az értelmezhető.

(4) Természetes személy – a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló törvényben meghatározott kivétellel – csak törvényben kötelezhető elektronikus ügyintézésre.

(5) Ha jogszabály egy nyilatkozat megtétele vonatkozásában az elektronikus kapcsolattartást – vagy az elektronikus kapcsolattartás módját – kötelezővé teszi, az e követelménynek meg nem felelő nyilatkozat – törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott esetek kivételével – érvénytelen.”

A Dáptv. 25. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „A digitális állampolgárság nyilvántartást vezető szerv a felhasználói profil aktiválásakor a 13. § (1) bekezdés e) pontja szerinti, a természetes személy felhasználói profiljához tartozó tárhely azonosításához szükséges adatokat átadja az ügyintézési rendelkezésének

nyilvántartását vezető szervnek, amely azt a természetes személy felhasználó hivatalos elérhetőségeként bejegyzí az ügyintézési rendelkezések nyilvántartásába (a továbbiakban: rendelkezési nyilvántartás).”

A Dáptv. 29. § (2) bekezdése alapján „(2) A digitális szolgáltatást biztosító szervezet a felhasználónak címzett nyilatkozatai megtétele során – ha jogszabály a kapcsolattartás módját nem határozza meg – a felhasználó hivatalos elérhetőségén tart kapcsolatot a felhasználóval.”

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. § (1)-(2) bekezdései alapján zártam ki.

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

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: a Kstv. 9. § (3) bekezdése, Ákr. 60. § (1)–(5) bekezdései, Ákr. 61. § (1) bekezdése, Ákr. 74. § (3) bekezdése.

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: 2026. április 9.

Levétel ideje: 2026. április 24.

Kapják: az ügyintézői utasítás szerint külön íven