



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/048/00670-7/2026

Ügyintéző: Kincses Krisztina

Telefon: +36 1 485 6943

Melléklet: tulajdoni lap, térképmásolat

Tárgy: A „Kiskunlacháza XIX. – homok, kavics”, „Kiskunlacháza XX. – homok, kavics” és „Kiskunlacháza XXI. – homok, kavics” védnevű bányatelkeken, illetve azok egyesítésével vagy megosztásával létrejövő valamennyi bányatelken fennálló bányászati jog hasznosítása elnevezésű projekt megvalósításához szükséges kisajátítási eljárás

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező: a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., mint a Magyar Állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv nevében eljáró Lacházi Kavicsbánya Kft. (2038 Sósút, Homokbánya út 2.)

Kérelmező jogi képviselője: Jean, Bihary, Fehér és Vizsy Ügyvédi Iroda (1034 Budapest, Bécsi út 58. l.em.)

Tulajdonos1/haszonélvezeti jog jogosult: (néhai) dr. Ördög András (1084 Budapest, József utca 9. 2. em. 15. a.)

Tulajdonos1/haszonélvezeti jog jogosult ügygondnoka: Dr. Deme János ügyvéd (1055 Budapest, Stollár Béla u. 18. fszt. 1.)

Tulajdonos2: Ördög Anna Sophie (1053 Budapest, Kossuth Lajos utca 2/A 3. em. 6.a.)

Özvegyi jog/haszonélvezeti jog jogosult: dr. Ördög Szilveszterné (1084 Budapest, József utca 9. 2. em. 15. a.)

Elővásárlási jog jogosult: Magyar Állam nevében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1146 Budapest, Ajtósi Dürer sor 19. C. épület)

Földhasználó: KUN-FARM Kft. (2340 Kiskunlacháza, Székely tanya 1.)

Kérelmezett ingatlan: Kiskunlacháza 0439/89 hrsz.

Eljárás megindulásának napja: 2026. július 6.

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

VÉGZÉST.

I. A Kiskunlacháza 0439/89 hrsz. alatt felvett, 918 m² alapterületű, szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlan (a továbbiakban: Kérelmezett ingatlan) teljes területének kisajátítása ügyében – a kártalanítás összegének megállapításához – a szakvélemény elkészítésére a

SIMON KONZULT Ingatlanforgalmazó-, Értékelő és Gazdasági Tanácsadó Kft.

(8900 Zalaegerszeg, Dózsa György utca 23. 1. em. 2.a., tel: +36-70/625-2298,

e-mail: info@simonkonzult.hu, a továbbiakban: Szakértő)

igazságügyi szakértő céget rendelem 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:

- 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 egységtől 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: Sztv.) 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 előbbieket 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, valamint 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 kitűzését, azt a kirendelő végzés közlésétől számított öt napon belül jelezze a kisajátítási hatóság felé.
- Az értékvesztesség körében a szakértőnek 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 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 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 az 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 az Sztv. rendelkezéseinek megfelelően eljárni.
- A nem természetes személy szakértő az Sztv. 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.

A szakvélemény elkészítéséhez a Szakértő helyszíni szemlét tart, melynek időpontja:

2026. augusztus 5. napja 10:00 órakor

Találkozó Kiskunlacháza Város Polgármesteri Hivatala (2340 Kiskunlacháza, Kossuth Lajos tér 1.) előtt 2026. augusztus 5. napján 10:00 órakor.

Tájékoztatom a Tisztelt Ügyfeleket, hogy a szemlén való megjelenés nem kötelező, amennyiben a Kérelmezett ingatlan szemléje a Kérelmezett ingatlan tulajdonosának, illetve birtokosának közreműködése nélkül, külső vizsgálattal elvégezhető, illetve ha a Kérelmezett ingatlanon felépítmény, épület, épületnek nem minősülő építmény, továbbá építményrész nem található.

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.

Felhívom 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 – e-mail útján történő jelzéssel – tegyen javaslatot a kompetenciával rendelkező szakértő kirendelésére.

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

A szakvélemény elkészítésének határideje: 2026. augusztus 24.

A Szakértőnek a szakvéleményt ingatlanonként külön dokumentumba kell foglalnia, és a szakértői díjjegyzékkel együtt legkésőbb ezen a napon elektronikus úton le kell adnia a Hivatalnál.

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

Felhívom 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 költségtérítés megállapításáról külön végzésben rendelkezem.

II. Tárgyalásra idézés

A Pest Vármegyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház u. 7.) hivatali helyiségében

2026. szeptember 9. napján 12:30 órakor tartandó tárgyalásra

a Hivatal jelen végzésével kirendelt

Szakértőt megidézem.

Felhívom 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 8 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, továbbá az eljárási cselekmény megismétlése miatti többletköltség megfizetésére kötelezhető.

Felhívom továbbá a kártalanításra jogosultak figyelmét arra, hogy legkésőbb a tárgyalásig bezárólag szíveskedjenek írásban, vagy a tárgyaláson szóban a Hivatal tudomására hozni a bankszámlaszámát, a kártalanítási összeg megfizetése céljából, valamint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátása érdekében annak várható időpontját.

Tájékoztatom az értesített Ügyfeleket, hogy a tárgyaláson részt vehetnek, de megjelenésük nem kötelező.

Eljárásom illetékmentes. Az eljárás során felmerült eljárási költségekről külön végzésben rendelkezem.

Végzésem a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá, ellene 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

I. Végzés indokolása:

I. A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., mint a Magyar Állam tulajdonosi jogait gyakorló szerv nevében eljáró Lacházi Kavicsbánya Kft. (2038 Sóskút, Homokbánya út 2., a továbbiakban: Kérelmező) a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § h) pontjára, valamint a Kstv. 4. § (1) bekezdés g) pontjának gb) alpontjára – bányászati közérdekű célra – hivatkozva benyújtott kérelmében, a Kérelmezett ingatlan teljes területének kisajátítását kérte. Kérelmét azzal indokolta, hogy a bányászat, mint közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges tekintettel arra, hogy a Kérelmező, mint bányavállalkozó által végezni kívánt külszíni bányászati tevékenység a kisajátítással érintett ingatlan rendeltetésszerű használatát a Kstv. 4. § (1) bekezdés g) pontjának gb) alpontja szerint megszünteti. A helyhez kötöttség igazolása vonatkozásában a kérelemhez csatolásra kerültek a bányatelek megállapításáról szóló, PE/V/2326-11/2021. számú, valamint SZTFH-BANYASZ/1285-2/2025 számú határozatok, továbbá a PE/06/KTF/00808-8/2022. számú környezetvédelmi engedély, az azt módosító PE/KTHF/006279-25/2024 számú határozat, valamint a 17550-14/2026 számú, a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló határozat. A Kérelmező csatolta továbbá az SZTFH-BANYASZ/8914-2/2025 számú, a bányászati jogok átruházására vonatkozó hozzájárulást, és a Bányafelügyelet által kiadott, SZTFH-BANYASZ/5407-2/2026. számú, bányászati célú kisajátításhoz szükséges véleményt, amely alátámasztja a kisajátítást.

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 fentiek alapján, a PE/048/00670-5/2026 számú végzésemmel megkerestem a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 10.-et (2300 Ráckeve, Szent István tér 3/III., a továbbiakban: Földhivatali Osztály) és kértem, hogy a Kérelmezett ingatlan tulajdoni lapjára a kisajátítási eljárás megindításának tényét, valamint a Tulajdonosok tulajdoni hányadára az elidegenítési tilalmat feljegyezni szíveskedjen.

A kérelemben feltüntetett tulajdonos adatainak ellenőrzése céljából lekérdezésre került a központi személyi adat- és lakcím-nyilvántartási adat, amely alapján megállapítottam, hogy dr. Ördög András tulajdonos elhunyt, örökös(ei) a Hivatal előtt ismeretlen(ek), ezért a PE/048/00670-6/2026 számú végzésemmel Dr. Deme János ügyvéd (1055 Budapest, Stollár Béla u. 18. fszt. 1.) kirendelése, és eljárásba történő bevonása felől döntöttem.

Az iratanyag áttanulmányozása után megállapítottam, hogy Kérelmező jogi képviselője a jogszabályban előírt kötelező mellékleteket csatolta, ezért a Kstv. 25. § (2) bekezdése alapján jelen végzésemmel a Szakértő kirendelése, valamint tárgyalásra idézése felől rendelkeztem.

A szakértő feladatáról az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 71. § és 72. §-a, valamint az Sztv. alapján rendelkeztem.

A hamis véleményadás következményeire az Ákr. a 72. § (2)-(3) bekezdései alapján hívtam fel a Szakértő figyelmét.

II. Az Ügyfelek figyelmét a tárgyalással, illetőleg a kisajátítási eljárással kapcsolatban az alábbiakra hívom fel:

- Az Ákr. 43. § (1) bekezdése szerint „a hatóság az eljárás megindításától számított nyolc napon belül a) a kérelmet visszautasítja, az eljárást megszünteti vagy érdemben dönt, b) a beadvány elintézését függőben tartja, vagy az eljárás felfüggesztése vagy szünetelése iránt intézkedik, vagy c) - szükség esetén - szakhatóságot keres meg, rendelkezik a tényállás tisztázásához szükséges előre látható eljárási cselekményekről, hiánypótlásra hív fel.”
- Jelen ügyben az ügyintézési határidő a Kstv. 22. § (2) bekezdésében foglaltak alapján 75 nap. Tájékoztatom, hogy az Ákr. 50. § (5) bekezdésének b) pontja szerint „az ügyintézési határidőbe nem számít be az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.”
- Az Ákr. 51. § (1) bekezdése alapján „ha a hatóság a) határidőben nem intézkedik a 43. § (1) bekezdés a) és b) pontjában meghatározottaktól, b) az ügyintézési határidőt túllépi, vagy c) az automatikus döntéshozatal, vagy a sommás eljárás szabályait indokolatlanul mellőzi, az eljárás lefolytatásáért fizetendő illetéknek vagy az illetékekről szóló törvény szerinti közigazgatási hatósági eljárásokért, vagy igazgatási jellegű szolgáltatások igénybevételeért fizetett igazgatási szolgáltatási díjnak (a továbbiakban: díj) megfelelő összeget, ennek hiányában tízezer forintot megfizet a kérelmező ügyfélnek, aki mentesül az eljárási költségek megfizetése alól is. A (2) bekezdés szerint „a hatóság az ügyfél kérelmére az (1) bekezdés szerinti határidő-túllépésről igazolást állít ki.”
- Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy 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 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-Belváros, Városház utca 7. szám alatti, fsz. 3. számú irodában tekinthetők meg ügyfélfogadási időben.
- Az eljárásban személyesen, illetve képviselőre jogosult személy által vagy szabályszerűen írásban meghatalmazott személlyel képviseltethetik magukat.
- 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 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 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.

- A Kstv. 10. § (5) bekezdése szerint „a kisajátítást kérőnek legkésőbb a tárgyaláson nyilatkoznia kell arról, hogy az épületre és annak tartozékaira igényt tart-e. Ha a kisajátítást kérő az épületre vagy annak tartozékaira nem tart igényt, legkésőbb a tárgyaláson a tulajdonosnak nyilatkoznia kell arról, hogy azokat lebontja és anyagukat elviszi-e, vagy kártalanításra tart igényt.”
- A Kstv. 11. § alapján „a kártalanítás - a 13-14. §-ban foglalt kivétellel - pénzben történik.”
- A Kstv. 14. § (1)-(2) bekezdései kimondják, hogy „ha a kisajátított épületben lévő lakást, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiséget a tulajdonos vagy használó használja, részére - legkésőbb a tárgyaláson előterjesztett kérelmére - a kisajátítást kérő köteles megfelelő cserelakást, illetve cserehelyiséget biztosítani. A cserelakás megfelelőségének megállapításánál a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A cserehelyiség akkor megfelelő, ha a tevékenység hasonló körülmények között történő folytatására alkalmas. A kisajátításra kerülő épületben lévő lakás esetén nem kérhető cserelakás, ha a) a tulajdonos vagy a használó tulajdonában ugyanabban a városban (községben) beköltözhető és megfelelő lakás van; b) a jogcím nélküli használó - törvény rendelkezése alapján - másik lakásra nem tarthat igényt.”
- A Kstv. 21. § (2) bekezdése kimondja, hogy „a kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni. A kártalanítási összeg kifizetése 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.” Ezért kérem a kártalanításra jogosultat, hogy a számlát vezető pénzintézet nevét, valamint a számlaszámot a Hivatallal legkésőbb a kisajátítási tárgyalás napjáig közölje. Nyilatkozat hiányában a kártalanítási összeg megfizetésére postai úton kerül sor.
- Kérem a kártalanításra jogosultakat, hogy legkésőbb a tárgyaláson nyilatkoznia szíveskedjenek arról, hogy az ingatlant – a Kstv. 29. §-ában foglalt végső határidőre figyelemmel – mennyi időn belül képesek birtokba bocsátani.
- A kisajátítási ügygel kapcsolatban felmerülő költségekről a bemutatott bizonyíték, illetve más irat alapján a Hivatal kérelemre rendelkezik.
- Az Ákr. 34. § (1) – (2) bekezdései értelmében „nem lehet betekinteni a döntés tervezetébe. 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.

III. Az eljárás során alkalmazott fontosabb jogszabályhelyek:

A Szakértő jogait és kötelezettségeit az Sztv. 39-56. § állapítja meg.

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

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 köztisztviselő, 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 szolgáltatást biztosító szervezet 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)–(2) bekezdései rögzítik, 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).

(2) A természetes személy felhasználó hivatalos elérhetősége az általa a rendelkezési nyilvántartásba bejelentett hivatalos elérhetőség vagy az (1) bekezdés szerinti tárhely.”

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 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.”

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

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

A jogorvoslatról az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Az Ákr. 10. § (1) bekezdése szerint „üggyél 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. 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 szükségszerű – 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 munkafolyamatot megvizsgálni,*

c) *felvilágosítást kérni, illetve*

d) *mintát venni.*”

Az Ákr. 71. § (1)-(3) bekezdései 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) bekezdései kimondják, 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 alapján (1) „*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 Ákr. 124. § értelmében „*eljárási költség mindaz a költség, ami az eljárás során felmerül.*” Mindezek figyelembevételével eljárás költségnek minősül a szakértői díj és a szakértő költsége.”

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. számú 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.

Az Ákr. 13. § (6) bekezdése kimondja, hogy „(6) 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.”

Jelen végzést a kisajátítási hatóság ajánlott küldeménynyel, 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.

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

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018.(VII.27.) Korm. rendelet 2. mellékletének 69. pontja alapján a „Kiskunlacháza XIX. – homok, kavics”, „Kiskunlacháza XX. – homok, kavics” és „Kiskunlacháza XXI. – homok, kavics” védnevű bányatelkeken, illetve azok egyesítésével vagy megosztásával létrejövő valamennyi bányatelken fennálló bányászati jog hasznosítása elnevezésű projekt megvalósítása nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

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*

*A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:*

*Lex Dóra
osztályvezető*

Kifüggesztés ideje: 2026. július 15.

Levétel ideje: 2026. július 30.

A döntésről értesülnek:

1. Simon Konzult Kft. (KRID: 13737508) – melléklettel
2. Jean, Bihary, Fehér és Vizsy Ügyvédi Iroda (KRID: 19392222) – általa Kérelmező
3. Dr. Deme János ügygondnok (KRID: 18290859) – általa elhunyt tulajdonos
4. Ördög Anna Sophie (személyi kód: BUO2NM)
5. dr. Ördög Szilveszterné (1084 Budapest, József utca 9. 2. em. 15. a.)
6. Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. (KRID: 104131349)
7. KUN-FARM Kft. (KRID: 10639339)
8. Irattár