



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/152/00888-5/2025.

Ügyintéző: Ruscsák Szabina

Telefon: 42/599-357

Tárgy: a Porcsalma 0194/7 hrsz.-ú ingatlan
részleges kisajátítása

Hiv. szám: -

Melléklet: -

V É G Z É S

A Magyar Állam nevében és képviselőjében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) mint **kérelmező** jogi képviselőjében eljáró **Hauser & Társa Ügyvédi Iroda** (4700 Mátészalka, Kazinczy utca 13., a továbbiakban: kisajátítást kérő) által benyújtott kérelemre, a **Porcsalma 0194/7 hrsz.-ú 1 ha 9743 m² nagyságú szántó művelési ágú ingatlan 1964 m² nagyságú területét érintően közlekedési infrastruktúra fejlesztése - „az M49 gyorsforgalmi út, M3 autópálya (Vaja) és Csenger, országhatár közötti szakasz megvalósítása”, az M49 gyorsforgalmi út - Mátészalka - országhatár közötti kapcsolat fejlesztésének előkészítése (projektkód: A049.02) - közérdekű célból indult kisajátítási eljárásban a tárgyalást**

2025. május 20. napján 10 órára tűzöm ki.

A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosai:

- **2630/5966** tulajdoni hányadban **dr. Siroki László** (szül.: 1961, 2000 Szentendre, Barackvirág utca 58.),
- **2478/5966** tulajdoni hányadban **Császár Bence** (szül.: 1990, 4761 Porcsalma, Mező utca 2/A),
- **858/5966** tulajdoni hányadban **Hons Józsefné** (szül.: 1964, 1181 Budapest, Csontváry Kosztka Tivadar utca 37. 10/28.)

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlanra vonatkozóan

- **egyetemes jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve - Császár Bence tulajdoni hányadára vonatkozóan - az MBH Bank Nyrt. (1056 Budapest V. ker. Váci utca 38.), továbbá**
- **özvegyi jog van bejegyezve - Hons Józsefné tulajdoni hányadára vonatkozóan - néhai Bernáth András (szül.: 1904, 4761 Porcsalma, Zöldfa utca 30.) javára.**

A tárgyalás helyszíne: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. B. épület 2. emelet 234. iroda

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: (42)599-365
E-mail: hatosag@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Tájékoztatom a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosát és a jelzálogjog jogosultat, hogy eltérő megállapodásuk hiányában a pénzbeli kártalanítás - a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig - a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni.

Ezzel összefüggésben felhívom az MBH Bank Nyrt.-t, mint jelzálogjog jogosultat, hogy jelen végzésem közlését követő 8 napon belül nyilatkozzon a tulajdonossal szemben fennálló, jelzálogjoggal biztosított követelés pontos összegéről, valamint arról, hogy a pénzbeli kártalanítás tárgyában kötöttek-e a tulajdonossal a fő szabálytól eltérő tartalmú megállapodást.

Felhívom továbbá a jelzálog jogosultak figyelmét, hogy amennyiben a nyilatkozattételi kötelezettségét nem teljesíti, a letétbe helyezés helyett a pénzbeli kártalanítás egészét a kártalanításra jogosult részére kell megfizetni.

A tárgyaláson ismertetni kell a szakértői véleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakértői véleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására vonatkozóan az Ódium Szakértői, Értébecslő és Ingatlanközvetítő Kft. (Molnár Albert szakértő, 6758 Röske, II. ker. 50/B.) által az SZ/152/02374-2/2024. ügyiratszámom készített - kártalanításra vonatkozó - **előzetes igazságügyi szakvélemény alkalmazását rendelem el a jelen kisajátítási eljárásban.**

A szakértő által készített, kártalanításra vonatkozó előzetes **igazságügyi szakértői vélemény a kisajátításban érintett tulajdonosok részére az eljárás megindulásáról szóló értesítés mellékleteként megküldésre került.**

Felhívom a szakértőt, hogy az előzetes szakértői véleményében foglaltakat vizsgálja felül, és amennyiben a szakvélemény kiegészítését, módosítását tartja szükségesnek, a kiegészítést/módosítást legkésőbb 2025. május 7. napjáig a kisajátítási hatóság részére küldje meg.

A szakvélemény kiegészítés/módosítás ügyfelek részére történő megküldésről a kisajátítási hatóság gondoskodik.

A szakértőt a tárgyalásra megidézem. A kisajátítást kérő, a tulajdonosok és egyéb jogosultak a tárgyaláson részt vehetnek, de megjelenésük nem kötelező, távollétük a tárgyalás megtartásának nem akadálya.

Kötelezem a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosait, hogy amennyiben a kisajátítási tárgyaláson nem jelennek meg, írásban

- **jelöljék meg azt a fizetési számlát**, számlaszámot, amelyre a kisajátítást kérő a kártalanítási összeg fizetési kötelezettségét teljesítheti,
- **nyilatkozzanak arról**, hogy a kártalanítási összeg teljesítésének igazolását követően a kisajátított ingatlant mennyi időn belül képesek **birtokba bocsátani.**

Felhívom a tulajdonosok figyelmét, hogy amennyiben fizetési számlát nem jelölnek meg, abban az esetben a kártalanítást készpénzfizetéssel, postai úton kell teljesíteni.

Tájékoztatom a tulajdonosokat, hogy a kisajátított ingatlan elhagyására kötelezettek a nyilatkozattétel elmulasztása esetén is kötelesek a kisajátítási határozatban meghatározott időpontig a kisajátítást kérő részére a kisajátított ingatlant birtokba bocsátani, amennyiben a kisajátítást kérő az érdemi döntésben megállapított kártalanítási összeg megfizetési kötelezettségének eleget tett.

Amennyiben a tulajdonosok a birtokba bocsátási kötelezettségüknek nem tesznek eleget, a kisajátítást kérő az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény végrehajtási szabályai szerint kérheti a kötelezettség kikényszerítését.

Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy a szakértői véleménnyel kapcsolatos valamennyi kérdést, észrevételt a tárgyalás napjáig tehetik meg, bizonyítékaikat ezen időpontig kell előterjeszteniük.

Tájékoztatom továbbá a tulajdonosokat, hogy a visszamaradó ingatlanrész kisajátításával kapcsolatos igényüket legkésőbb a tárgyalás napjáig tehetik meg.

Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy jelen végzés ajánlott küldeménnyel postai úton, és egyidejűleg a Hivatal honlapján történő közzététellel hirdetményi úton is közlésre kerül.

Döntésem ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. Végzésem csak az ügy érdekében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni közigazgatási perben támadható meg.

INDOKOLÁS

A Magyar Állam nevében és képviseletében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium (1134 Budapest, Váci út 45.) közlekedési infrastruktúra fejlesztése „az M49 gyorsforgalmi út, M3 autópálya (Vaja) és Csenger, országhatár közötti szakasz megvalósítása”, az *M49 gyorsforgalmi út - Mátészalka - országhatár közötti kapcsolat fejlesztésének előkészítése* elnevezésű projekt megvalósítása (projektkód: A049.02) közérdekű cél megvalósítása érdekében kérelmet terjesztett elő a rendelkező részben megjelölt ingatlan részterületére vonatkozóan szakértő előzetes kirendelése céljából.

A hatóság a kérelemnek helyt adva, 2023. szeptember 25. napján kelt SZ/152/02608-2/2023. számú végzésében a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére vonatkozóan az Ódium Szakértői, Értébecslő és Ingatlanközvetítő Kft. (Molnár Albert szakértő, 6758 Röske, II. ker. 50/B.) került kirendelésre. A kirendelt igazságügyi szakértő az előzetes szakvéleményt elkészítette, a szakvélemény az előzetes eljárásban a kérelmező részére megküldésre került.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium 2024. október 7. napján ismételt kérelmet terjesztett elő, az elkészült szakvélemény aktualizálása céljából, tekintettel arra, hogy a korábban készült előzetes szakvélemény érvényességi ideje már lejárt. Ezért a 2024. október 10. napján kelt, SZ/152/02374-2/2024. számú végzésben az Ódium Szakértői, Értébecslő és Ingatlanközvetítő Kft.-t (Molnár Albert szakértő, 6758 Röske, II. ker. 50/B.) hivatalból ismételt kirendeltem. A kirendelt igazságügyi szakértő az előzetes szakvéleményt elkészítette, a szakvélemény az előzetes eljárásban a kérelmező részére megküldésre került.

A Magyar Állam nevében és képviselőjében eljáró Építési és Közlekedési Minisztérium (1054 Budapest, Alkotmány utca 5.) mint kérelmező jogi képviselőjében eljáró Hauser & Társa Ügyvédi Iroda (4700 Mátészalka, Kazinczy utca 13.) kisajátítási eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtott be hatóságomhoz a fentebb megjelölt közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célú beruházás megvalósítása érdekében a rendelkező részben megjelölt ingatlan részterületére vonatkozóan, melyben az előzetes szakvélemény felhasználását kérte.

A kisajátítást kérő **a kisajátítási eljárás lefolytatását a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e) pont, valamint a 4. § (1) bekezdés d) pont da) alpontja** alapján közlekedési infrastruktúra fejlesztése keretében, gyorsforgalmi közúthálózatnak jogszabállyal megállapított nyomvonalon való megépítése, országos közút vagy helyi közút építése érdekében kérte.

Magyarország Alaptörvénye XIII. cikkének (2) bekezdése, valamint **a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 5:43. § (1) bekezdése** szerint *kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.*

A **Ptk. 5:43 § (2) bekezdése** alapján *a kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.*

A **Kstv. 1. § (1) bekezdése** alapján **kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el**, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

(2) Kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. (a továbbiakban: Úttv.) 29. § (1) bekezdése szerint:

„Az országos közutak építtetője - a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - az országos közúthálózat fejlesztési és építtetői feladatainak ellátásáért felelős gazdasági társaság vagy szerv (a továbbiakban: közútfejlesztési gazdasági társaság). A Kormány közútfejlesztési gazdasági társaságként

a) állami tulajdonban álló gazdasági társaságot,

b) a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti vagyonkezelői jog jogosultját, vagy

c) a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti kizárólagos gazdasági tevékenységhez kapcsolódó működtetési jog jogosultját, vagy

d) költségvetési szervet jelöl ki. Az út 33. § (1) bekezdés b) pontja szerinti kezelője a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével építtetőnek minősül a miniszter rendelete alapján - önkormányzati tulajdonú helyi közút esetében az érintett önkormányzat egyetértése esetén -, valamint jogszabály szerinti felújítási, karbantartási és fejlesztési feladatok ellátása tekintetében. A közút kezelője a feladatok finanszírozására a forrást biztosító szervezettel szerződést köt. A vízi létesítmény építtetője a vízgazdálkodási beruházás részeként megvalósuló közúti felújítás, karbantartás, valamint fejlesztés tekintetében is - ha rendelkezik a közútkezelő hozzájárulásával és országos közút esetén a vagyonkezelő hozzájárulásával - építtetőnek minősül.

Az **Úttv. 29. § (1a) bekezdése** szerint: „Az építtető - a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - az állam javára és nevében jár el.”

Az **Úttv. 29. § (1b)-(1c) bekezdései** alapján:

„(1b) Az állam tulajdonába és ellenérték nélkül - ha törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet eltérően nem rendelkezik - a közútfejlesztési gazdasági társaság vagyonkezelésébe kerül

a) az országos közút fejlesztéséhez szükséges megvásárolt, kisajátított vagy az építető által más jogcímen a magyar állam javára megszerzett földrészlet;

b) - ha a közútfejlesztési gazdasági társaság vagy a közút 33. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti kezelője építetői feladatai ellátása során a helyi közút építetőjeként jár el - a helyi közút létesítésének céljára megvásárolt, kisajátított vagy az építető által más jogcímen az állam tulajdonába megszerzett földrészlet.

(1c) A vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az építető gondoskodik. Az építető a vagyonkezelői jog bejegyzésére vonatkozó, az ingatlanügyi hatóság által kiadott határozatot, annak kézhezvételét követően haladéktalanul megküldi a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: MNV Zrt.) részére. Az (1b) és (1c) bekezdés szerinti ingatlan vagyonkezelői jogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és annak ingatlan-nyilvántartásból való törlése után igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetni.”

Az **Úttv. 29. § (2) bekezdése** szerint: „Az építető - a (11) bekezdésben foglaltak figyelembevételével - felelős az építési munkák előkészítéséért. Ennek keretében teljeskörűen elkészítteti a szükséges műszaki terveket (így különösen az engedélyezési tervet vagy a kiviteli tervet), tanulmányokat, ügyfélként részt vesz a hatósági és egyéb igazgatási eljárásokban, saját nevére megszerzi az építési engedélyeket, elvégzi vagy elvégezteti a munkaterület előkészítését (beleértve különösen a területszerzést, megelőző régészeti feltárást, közmű kiváltást) és fejlesztést, továbbá lefolytatja a közbeszerzési eljárásokat. Az építető építési szerződéseket köt a megvalósításra, gondoskodik az építési műszaki ellenőri tevékenység ellátásáról, lebonyolítja a műszaki átadás-átvételt. Az építetőre a gyorsforgalmi utak közérdekűségéről és fejlesztéséről szóló jogszabály rendelkezései is irányadóak.”

Az **Úttv. 33. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontja** szerint az út kezelője az országos közút vonatkozásában a miniszter döntése alapján a fenntartásra, fejlesztésre és a fejlesztéssel összefüggő üzemeltetésre alapított költségvetési szerv, vagy olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam 100 %-os részesedéssel rendelkezik.

A kérelmező az **Úttv. 29. § (1) bekezdésében** foglaltak alapján - figyelemmel a Kstv. 1. § (2) bekezdésére valamint a 24. § (2) bekezdésére - kisajátítást kérő harmadik személy lehet, mert az állam javára saját nevében kisajátítást kérőként való eljárásra jogszabályban kijelölt személy.

A Kstv. 2. § e) pontja **közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból** lehetővé teszi ingatlan kisajátítását azzal a 4. § (1) bekezdés d) pont da) alpontjában foglalt feltétellel, hogy a kisajátítás **országos közút építése érdekében szükséges.**

Az útiügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet 8. § (1) bekezdése alapján az állam tulajdonában lévő közutak az országos közúthálózatba tartoznak. Az országos közutakat úthálózati szempontból - jelentőségük és forgalmi jellemzőik alapján - a különböző hálózati útosztályok (a továbbiakban: útosztály) valamelyikébe kell besorolni, mint amilyen például a 8. § (1) bekezdésének a) és a b) pontjaiban szabályozott gyorsforgalmi és főutak.

Megállapítottam, hogy Budapest Főváros Kormányhivatalának Közlekedési Főosztálya a BP/0801/00002-30/2020. számú határozatában engedélyezte a fenti beruházás megvalósítását.

Az érintett szakasz a fenti jogszabály besorolása alapján országos közútnak minősül.

A Kstv. 3. § (1) bekezdése szerint kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges;

Megállapítottam, hogy a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló **tulajdon korlátozásával nem lehetséges**, mert az országos közutak - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 4. § (1) bekezdés f) pontja szerint és útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet 8. § (1) bekezdése szerint kizárólag állami tulajdonban lehetnek.

A közérdekű cél megvalósításának alapvető feltétele, hogy a kialakítandó közút nyomvonalába tartozó területek a Magyar Állam tulajdonába, illetőleg az Építési és Közlekedési Minisztérium tulajdonosi joggyakorlásába kerüljenek, az ingatlanon fennálló tulajdonjog korlátozásával pedig, ezen feltétel nem biztosítható.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (1b) bekezdésének a) pontja alapján az állam tulajdonába kerül az országos közút fejlesztéséhez szükséges megvásárolt, vagy kisajátított terület.

Az egyes beruházási szabályok veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 541/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 541/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet) 2. § (1) bekezdése szerint, a Kkt. 29. § (1) bekezdésétől eltérően az országos közutak építtetője, valamint a Vktv. 87. § 4a. pontja, a Vasúti tv. 2. § 2.3. pontja és a 2006. évi LIII. tv. 6/Q. § (1) bekezdése szerinti fejlesztési közreműködő az állami beruházásokért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) is lehet.

Az 541/2022. (XII. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerint, a Vtv. 3. § (1) bekezdésétől, a Kkt. 29. § (1b) és (1e) bekezdésétől, a Vasúti tv. 44/A. § (1) bekezdésétől, a 2006. évi LIII. tv. 6/Q. § (2) bekezdésétől és a Vktv. 78/A. § (6) bekezdésétől eltérően a miniszter által vezetett minisztérium (a továbbiakban: minisztérium) tulajdonosi joggyakorlása alá kerülnek e rendelet erejénél fogva a miniszter feladat- és hatáskörébe tartozó központi költségvetési forrás felhasználásával finanszírozott fejlesztésekhez (a továbbiakban: fejlesztés) közvetlenül szükséges állami tulajdonú vagyonelemek.

Fentiek értelmében a kérelem előterjesztésére az Építési és Közlekedési Minisztérium a jogosult, amely minisztérium a kisajátításra kerülő ingatlanok a tulajdonosi joggyakorlója lesz.

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján nem lehetséges;

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint, az adásvételi vagy csereszerződés megkötését meghiúsultnak kell tekinteni, ha

„a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot”.

A kérelemhez csatolt iratok és vétív szerint a kisajátítást kérő által a kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett vételi ajánlatot a tulajdonosok - helyettes átvevő útján - átvették, de azt nem fogadták el.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló adásvételi eljárás nem vezetett eredményre, így a tulajdonosok és a kisajátítást kérő között az adásvételi szerződés megkötése megghiúsult.

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor;

A Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja alapján a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a kisajátítással érintett ingatlan a tervezett beruházás - építési engedéllyel is jóváhagyott - nyomvonalába esik.

A közérdekű célnak a kisajátítandó ingatlanon történő megvalósítására BP/0801/00002-30/2020. szám alatt építési engedélyt adtak ki.

Az építési engedély, valamint a Kstv. 4. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a kisajátítási hatóságnak e feltételt csak akkor kell vizsgálnia, ha az ügyfél valószínűsíti, hogy a közérdekű cél más ingatlanon is megvalósítható, és hogy a más ingatlanon történő megvalósítás a tulajdon kisebb sérelmével járna.

Mivel a közérdekű cél más ingatlanon történő megvalósítására, mint alternatív megvalósítási lehetőségre ügyféli beadvány nem érkezett, a kisajátítás ezen feltételének fennállását vizsgálni nem kellett.

d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A kisajátítást kérő kérelmében előadta, hogy jelen beruházás megvalósítása - a közlekedési infrastruktúra fejlesztése keretében - országos közút építése érdekében szükséges, így a Kstv. 4. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltakra tekintettel a 3. § (1) bekezdésének d) pontját nem kell jelen eljárás során alkalmazni. A vonatkozó jogszabályhely alapján tehát nem szükséges annak bizonyítása, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. A Kstv. 4. § (1) bekezdés da) pontja alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a kisajátítási eljárás lefolytatása közérdekű cél megvalósítása érdekében szükséges.

Megállapítottam, hogy a Kstv. 2. § e) pontjához tartozó cél, - „az M49 gyorsforgalmi út, M3 autópálya (Vaja) és Csenger, országhatár közötti szakasz megvalósítása” - kapcsán az országos közút megépítése érdekében indult kisajátítási eljárás **közérdeket szolgál**. Azt, hogy **a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű**, a Kormány 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. § (1) és (1a) bekezdése és 1. melléklet 1.1.54 pontja mondta ki, mely nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé és nemzetgazdasági szempontból **kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással** összefüggő üggyé nyilvánítja az **„M49 gyorsforgalmi út, M3 autópálya (Vaja) és Csenger, országhatár közötti szakasz megvalósítása” beruházással** összefüggő, annak megvalósításához és használatbavételéhez (forgalomba helyezéséhez, üzemeltetéséhez, működéséhez) közvetlenül szükséges, a 2. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket, valamint közvetlenül kapcsolódó közlekedésfejlesztési, területszerzési, közművek tervezésével, előkészítésével és megvalósításával

kapcsolatos feladatokra, valamint mindezen létesítményekkel kapcsolatos tevékenységekre, hatósági eljárásokat.

Kérelmező kérelmében a rendelkező részben foglaltak szerint megjelölte a **kisajátítás célját**, csatolta **az érvényes földhivatali és építésügyi szakhatósági záradékkal ellátott változási vázrajzot, a végleges építési engedélyt.**

Fentiek szerint a kisajátítással megvalósítandó beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, így a Kstv. 4. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltakra tekintettel a 3. § (1) bekezdésének d) pontjában foglalt feltétel vizsgálata a vonatkozó jogszabályhely alapján jelen eljárásban nem szükséges.

Megállapítom, hogy a fenti tények alapján **a kisajátítást kérő kezdeményezhette a kisajátítási eljárás lefolytatását.**

Megállapítottam továbbá, hogy a kisajátítást kérő a rendelkező részben foglaltak szerint megjelölte a kisajátítás célját, továbbá a Kstv. 24. § (5) bekezdésében felsorolt, szükséges alábbi mellékleteket, nyilatkozatokat benyújtotta:

- az érvényes földhivatali és építésügyi szakhatósági záradékkal ellátott kisajátítási tervet,
- az építési engedélyt,
- a vételi ajánlatokat.

A kisajátítást kérő nyilatkozott a beruházás megkezdésének (2024.08.30, jelen ingatlan esetében a birtokbaadás időpontja) és befejezésének (forgalomba helyezés várható időpontja: 2027.06.30) határidejéről.

A kisajátítási cél szerinti használat - kérelmező nyilatkozata szerint - határozatlan ideig (a közérdekű célú beruházás fennállásáig) biztosított.

A pénzügyi fedezet rendelkezésre állását a Kstv. 24. § (5) bekezdés c) pontja szerint kisajátítást kérőnek nem kell igazolnia.

A Kstv. 7. § szerint a kisajátítást kérő mellékelte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3, 20123/7/2022. számú határozatát az érintett terület **termőföld más célú időleges hasznosításának engedélyezése** tárgyában.

A Kstv. 37/B. § (1)-(3) bekezdései szerint, a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére az e törvény szerinti szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény (a továbbiakban: előzetes szakvélemény) előzetes elkészítése céljából.

Az előzetes szakvéleményt a később indított kisajátítási eljárásban a kisajátítást kérőnek a kisajátítási kérelemben - az előzetes szakvélemény csatolásával - előterjesztett kérelmére szakértői véleményként kell felhasználni.

Az előzetes szakvélemény felhasználása során az előzetes szakvéleményt úgy kell tekinteni, mintha azt a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna. A kisajátítási hatóság a 26. §-ban foglaltak szerint gondoskodik a szakvélemény ügyfelek részére történő megküldéséről.

A **Kstv. 37/D. § (1)-(2) bekezdései** szerint kiemelt közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén az ezen alcímben foglaltakat az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni. A kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését, valamint a kisajátítási eljárásban az előzetes szakvélemény felhasználását.

A fenti jogi és ténybeli indokok alapján - figyelemmel a Kstv. 25. § (2) bekezdésében, valamint a 37/D. §-ban foglaltakra tárgyalás kitűzéséről rendelkeztem.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény (a továbbiakban: Ákr.) **6. §-a** alapján az eljárás valamennyi résztvevője köteles jóhiszeműen eljárni és a többi résztvevővel együttműködni. Senkinek a magatartása nem irányulhat a hatóság megfélemlítésére vagy a döntéshozatal, illetve a végrehajtás indokolatlan késleltetésére. Az ügyfél és az eljárás egyéb résztvevője jóhiszeműségét az eljárásban vélelmezni kell. A rosszhiszeműség bizonyítása a hatóságot terheli.

A **Kstv. 29. § (1) bekezdése** szerint a **kisajátítási hatóságnak**, a kérelemnek helyt adó **határozatában külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért**, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért **milyen összegű kártalanítást**, valamint - a döntés meghozatalakor már igazolt - járulékos költségeikért milyen összegű megtérítést **állapít meg**.

A **Kstv. 21. § (2) bekezdése** szerint 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.

A fentiek miatt hívtam fel a tulajdonosokat az érdemi döntés meghozatalához szükséges nyilatkozatok megtételére.

Az **Ákr. 13. § (1)-(2) és (4) bekezdései** alapján tájékoztatom a tulajdonost és egyéb ügyfeleket arról, hogy ha a törvény nem írja elő az ügyfél személyes eljárását, helyette törvényes képviselője, vagy az általa, illetve törvényes képviselője által meghatalmazott személy, továbbá az ügyfél és képviselője együtt is eljárhat. Jogi személy törvényes képviselőjének eljárása személyes eljárásnak minősül.

A hatóság visszautasítja a képviselő eljárását, ha az nyilvánvalóan nem alkalmas az ügyben a képviselet ellátására, vagy képviseleti jogosultságát az erre irányuló hiánypótlási felhívás ellenére sem igazolja.

A **Kstv. 25. § (2) bekezdése** szerint, ha a kérelem és mellékletei megfelelnek az e törvényben előírt feltételeknek, a kisajátítási hatóság - a 26. §-ban foglalt kivételekkel - tárgyalást tűz ki, továbbá - ha a szükséges szakértelemmel a kisajátítási hatóság nem rendelkezik - a kisajátításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló törvény szerinti szakértőt (a továbbiakban: szakértő) rendel ki, és meghatározza a szakvélemény elkészítésének határidejét. A kisajátítási hatóság részleges kisajátítás esetén - ha szükséges - kötelezi a kisajátítást kérőt a kisajátítandó ingatlan határainak a szakértővel egyeztetett időpontra történő ideiglenes kitűzésére is, mely kitűzést az ingatlanon fennálló jog jogosultja tűrni köteles.

A **Kstv. 26. § (1)-(4) bekezdései** alapján, 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.

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

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

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. 27. § (1) bekezdése** szerint, a **tárgyaláson ismertetni kell** a szakértői véleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakértői véleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket. A kisajátítási hatóság és az ügyfelek kérhetik a szakértői vélemény kiegészítését.

(2) A tulajdonos, valamint az ingatlant használó legkésőbb a tárgyaláson nyilatkozik arról, hogy az ingatlant - a 29. §-ban foglalt végső határidőre figyelemmel - mennyi időn belül képes **birtokba bocsátani**.

A **Kstv. 8. § (1) bekezdésének** megfelelően a törvény eltérő rendelkezése hiányában **az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor**.

(2) A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

(3) Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok - a (6) bekezdésben foglalt eltéréssel -, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek.

(4) Ha a kisajátított ingatlanon **jelzálogjog** állt fenn, a tulajdonos és a zálogjogosult eltérő megállapodásának hiányában a pénzbeli kártalanítás - a jelzálogjoggal biztosított követelés erejéig - a zálogjog tárgyaként a kisajátított ingatlan helyébe lép és a kártalanítás ezen hányadát bírósági letétbe kell helyezni. A jelzálogjoggal biztosított követelés összegéről a kisajátítási hatóság felhívására a jelzálogjogosult nyilatkozni köteles. Ha a jelzálogjogosult a nyilatkozattételi kötelezettségét nem teljesíti, a letétbe helyezés helyett a pénzbeli kártalanítás egészét a kártalanításra jogosult részére kell megfizetni.

A pénzbeli kártalanítás kifizetéséről történő rendelkezéshez a jelzálogjog jogosultat a szükséges nyilatkozatok megtételére hívtam fel.

A hivatkozott jogszabályhelyek szerint döntöttem a tárgyalás időpontjának, nyilatkozattételre való felhívás, tájékoztatás, valamint a határidők megállapításáról.

A végzés postai és egyidejű hirdetményi úton történő közléséről a Kstv. 23. § (4) bekezdése alapján tájékoztattam a feleket.

Az ingatlan visszamaradó részének a tulajdonos kérelmére történő kisajátításának tekintetében a Kstv. 6. § (4)-(5) bekezdései az irányadóak.

Az eljárási költségre az Ákr. 81. § (1) bekezdése, valamint a 124. § és a 128-129. §-a alapján utaltam.

Hatáskörömet és illetékességemet a Kstv. 22. § (2) bekezdése, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 46. § (2) bekezdése állapítja meg.

Döntésem a hivatkozott jogszabályhelyeken túl az Ákr. 80. § (1) bekezdésén alapul, a jogorvoslati tájékoztatást az Ákr. 82. § (1) bekezdése, 112. § (1) bekezdése, 114. § (1) bekezdése, 116. § alapján adtam meg.

A jelen végzésem elleni önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 112. §-a, 116. § (1), (2), (3) bekezdése és (4) bekezdés d), e) pontja zárja ki.

Nyíregyháza, időbélyegző szerint

Román István

főispán

nevében és megbízásából

Hacsáné Szücs Anita

főosztályvezető „h”