



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/152/01265-4/2026.

Ügyintéző: Kántor Judit

Telefon: 42/599-394

Tárgy: a Nyíregyháza 01686/84 hrsz.-ú ingatlan
részleges kisajátítása

Hiv. szám: -

Melléklet: -

V É G Z É S

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.) képviselőjében eljáró Dr. Kovács Ferenc polgármester által benyújtott **kérelemre, a Nyíregyháza 01686/84 hrsz.-ú 5000 m² nagyságú kivett vendéglátóegység, eredetvizsgáló, autókozmetika és autókereskedelmi ügynöki iroda nyilvántartású ingatlan 432 m² nagyságú területére vonatkozóan terület- és településrendezés - „a TOP PLUSZ-1.3.2-23-NY1-2025-00015 azonosító számú pályázat keretében a Nagyszállási kerékpárút (Csárda utca - Nagyszállás közötti kerékpárforgalmi létesítmény) szabályozási tervben foglaltak szerinti megépítése” – közérdekű célból indult kisajátítási eljárásban a tárgyalást**

2026. április 10. napján 09 óra 00 percre tűzöm ki.

A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa:

- 1/1 tulajdoni hányadban Auto Italia Hungary Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
4400 Nyíregyháza, Kállói u. 106.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlanra vonatkozóan az alábbi terhek kerültek bejegyzésre

- **jelzálogjog jogosult Alföld Takarékszövetkezeti Hitelintézet** (4024 Debrecen, Piac utca 66.)
jogutód: MBH Bank Nyrt.,
- **vezetékjog jogosult** 0,4 kV-os közcélú légvezetékre és földkábelre 75 m² területnagyságra
vonatkozóan **Opus Titász Áramhálózati Zrt.** (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.).

A tárgyalás helyszíne: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. B. épület 2. emelet 230. iroda

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.

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

Ezzel összefüggésben **felhívom** az **MBH Bank Nyrt** -t, mint a **jelzálogjog jogosult jogutódját**, 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 jogosult 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 a Bermark Szakértő Kft. (Berecz Tamás igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő, 2000 Szentendre, Meggy köz 2.) által az SZ/152/00642-2/2026. ügyiratszámom készített - kártalanításra vonatkozó - **előzetes igazságügyi szakvélemény alkalmazását rendelem el a jelen kisajátítási eljárásban.**

Az előzetes szakvélemény jelen végzés mellékleteként megküldésre kerül az érintett tulajdonos részére.

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

Kötelezem a kisajátítással érintett **ingatlan tulajdonosát**, hogy amennyiben a kisajátítási tárgyaláson nem jelenik meg, írásban

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

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

Tájékoztatom a tulajdonost, 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 tulajdonos a birtokba bocsátási kötelezettségének nem tesz 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 tulajdonost, hogy a visszamaradó ingatlanrész kisajátításával kapcsolatos igényét legkésőbb a tárgyalás napjáig teheti meg.

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

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

INDOKOLÁS

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.) kérelmére **eljárás indult terület- és településrendezés** - „a TOP PLUSZ-1.3.2-23-NY1-2025-00015 azonosító számú pályázat keretében a Nagyszállási kerékpárút (Csárda utca - Nagyszállás közötti kerékpárforgalmi létesítmény) szabályozási tervben foglaltak szerinti megépítése” - **közérdekű cél megvalósítása érdekében a rendelkező részben megjelölt ingatlan részterületére vonatkozóan, szakértő előzetes kirendelése céljából.**

A hatóság a kérelemnek helyt adva, 2026. február 9. napján kelt SZ/152/00642-2/2026. számú végzésében a kártalanításra vonatkozó előzetes szakvélemény elkészítésére vonatkozóan a Bermark Szakértő Kft. (Berecz Tamás igazságügyi ingatlan-értébecslő szakértő, 2000 Szentendre, Meggy köz 2.) került kirendelésre. A kirendelt igazságügyi szakértő az előzetes szakvéleményt elkészítette, a szakvélemény az előzetes eljárásban a kérelmező részére megküldésre került.

A **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.) képviselőjében eljáró Dr. Kovács Ferenc polgármester 2026. március 17. napján **terület- és településrendezés** - „a TOP PLUSZ-1.3.2-23-NY1-2025-00015 azonosító számú pályázat keretében a Nagyszállási kerékpárút (Csárda utca - Nagyszállás közötti kerékpárforgalmi létesítmény) szabályozási tervben foglaltak szerinti megépítése” – **közérdekű célból kisajátítás lefolytatása iránti kérelmet terjesztett elő, 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. § c) pontja** alapján **terület- és településrendezés** - „a TOP PLUSZ-1.3.2-23-NY1-2025-00015 azonosító számú pályázat keretében a Nagyszállási kerékpárút (Csárda utca - Nagyszállás közötti kerékpárforgalmi létesítmény) szabályozási tervben foglaltak szerinti megépítése” - közérdekű cél megvalósítása 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 Kstv. 3. § (1) bekezdése szerint kisajátításnak akkor van helye, ha

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

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, hogy a megvalósítandó beruházás jellege indokolja a tulajdon elvonást tekintettel arra, hogy a közérdekű fejlesztés másként nem valósítható meg. A városfejlesztési tervek megvalósulása a beruházással jön létre, mely csak és kizárólag ezen a területen jöhet létre, és az érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzése a közérdekű cél megvalósításához elengedhetetlen.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése többször módosított város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének, és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY rendelete alapján a **Nyíregyháza 01686/84 hrsz.-ú** ingatlan a telekhatára mentén szabályozással érintett, melyet bármilyen engedélyköteles tevékenység előtt, a tervezés folyamán figyelembe kell venni. A HÉSZ a szabályozással érintett területrészt I. rendű közlekedési célú közterületként jelöli ki, mely nem beépíthető, de művelhető a szélesítés megkezdéséig.

A közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (3) bek. a) pontjában foglaltak alapján a helyi közutak és műtárgyaik a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak, továbbá a hivatkozott jogszabály 5. § (2) bekezdése forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyonba sorolja a nevezett önkormányzati vagyont, így a kisajátítandó ingatlan tulajdonjogának a megszerzése szükséges a kisajátítási cél megvalósítása érdekében.

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján nem lehetséges;

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint, az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak 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 vételi ajánlat alapján megállapítottam, hogy a kérelmező írásban tett vételi ajánlatát a tulajdonos átvette, melyre érdemben nyilatkozott, a vételi ajánlatot nem fogadta el.

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

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

A kisajátítást kérő kérelmében foglaltak szerint a **Nyíregyháza 01686/84 hrsz.-ú ingatlan** Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése többször módosított város településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 21/2007. (VI.12.) KGY. számú rendelete és a hatályos szabályozási terv alapján I. rendű közlekedési célú közterületként jelölt, mely közérdekű cél kedvezményezettje Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata, a Szabályozási Terv alapján a Nagyszállási kerékpárút kiépítésének, fejlesztésének biztosítására.

A fejlesztési cél rendeltetése és jellege miatt a beruházást a nevezett ingatlanon szükséges megvalósítani. A nevezett ingatlan projekt megvalósítási helyszínekből történő kihagyása megbontaná a tervezési terület egységét, ellehetetlenítené a fejlesztési cél megvalósítását, ezáltal gátolná a településfejlesztést.

A kisajátítási kérelemben ismertetett fejlesztési cél megvalósítása az érintett ingatlan tulajdonosa részéről a beruházás jellege, és anyagi terhei miatt nem várható el.

Megállapítottam, hogy a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a jelen kisajátítási eljárás tárgyát képező ingatlanrész megszerzése a település szabályozási tervében foglaltak szerint a fent megjelölt közérdekű cél megvalósítása érdekében szükséges, a Helyi Építési Szabályzat más alternatív területet nem jelöl.

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

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, mely szerint a hatályos szabályozási terv szerint a kisajátítandó ingatlan és környezete a kisajátítást követően megvalósuló program hatására minőségileg javul közlekedés biztonsága és az ott élő lakosság életminősége.

A hatályos Szabályozási Terv szerint a **Nyíregyháza 01686/84 hrsz.-ú ingatlan** 432 m² területre I. rendű közlekedési célú közterületként van fenntartva a Nagyszállási kerékpárút Szabályozási Tervben foglaltak szerinti kialakítása, fejlesztése céljából. A helyi építési szabályzat egy később megvalósítandó olyan közérdekű célban határozza meg az ingatlan rendeltetését, melynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat tervezi a Nagyszállási kerékpárút Szabályozási Tervben foglaltaknak megfelelő megépítését, ezzel is könnyítve az ott közlekedő lakosság életét, és ennek megvalósulásával a közlekedés biztonságosabbá tételét. A kerékpárút megfelelő kialakítása, megépítése nem csak a gépjármű, de a kerékpáros forgalmat is könnyíti. A tervezett beruházás megvalósításához szükséges ingatlanrész jelenleg magánkézben van, mely ingatlanrész megvásárlására tett kísérlet nem vezetett eredményre, szükséges az ingatlanrész kisajátítási eljárás keretében történő megszerzése.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység, és a közérdekű beruházás megvalósításának a társadalom széles köre számára biztosított közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A Kstv. 4. § (1) bekezdés szerint terület- és településrendezés közérdekű célra az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:

c) terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, vagy a helyi építési szabályzatban szerepel, a cél

az érintett **ingatlanok tulajdonosai részéről** (a beruházás jellege, anyagi terhei, vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) **nem valósítható meg**, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására, vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna.

A helyi építési szabályzat egy később megvalósítandó olyan közérdekű célban határozza meg az ingatlan rendeltetését, mely megvalósítása - annak jelentős anyagi vonzata miatt - a tulajdonostól nem várható el.

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

Megállapítottam továbbá, hogy a kisajátítást kérő a Kstv. 24. § (5) bekezdésében felsorolt, szükséges alábbi mellékleteket, nyilatkozatokat benyújtotta:

- a kisajátítási tervet,
- Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 21/2007. (VI.12.) KGY rendeletét,
- a Hatályos Szabályozási Terv Kivonatát,
- a vételi ajánlatot,
- a vezetékjog jogosultjának nyilatkozatát.

A kisajátítást kérő 2026. március 10. napján kelt nyilatkozata szerint az érintett ingatlan kisajátításával felmerülő, a tulajdonos kártalanításához szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésére áll.

A kisajátítást kérő nyilatkozott a beruházás megkezdésének és befejezésének határidejéről. A beruházás kezdő időpontját 2026. március 1. napjával, befejező időpontját 2029. december 31. napjában jelölte meg.

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

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 fenti jogi és ténybeli indokok alapján - figyelemmel a Kstv. 25. § (2) bekezdésében, valamint a 37/B. §-ban foglaltakra - **a tárgyalás kitézéséről és a kártalanításra vonatkozó igazságügyi szakértő által készített előzetes szakvélemény jelen eljárásban történő alkalmazásáról** 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 megtévesztésére 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 tulajdonost 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 szakértői 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(ok) kérelmére történő kisajátításával kapcsolatos tájékoztatásra 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. 116. § (1), (2), (3) bekezdése és (4) bekezdés d) pontja zárja ki.

Nyíregyháza, időbélyegző szerint

Román István

főispán

nevében és megbízásából

Hacsáné Szücs Anita

főosztályvezető

Az SZ/152/01265-4/2026. számú végzésről értesül:

1. **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. **(hivatali kapu)**
2. **Auto Italia Hungary Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** 4400 Nyíregyháza, Kállói u. 106. **(hivatali kapu) + melléklet szakértői vélemény**
3. **Alföld Takarékszövetkezeti Hitelintézet** (4024 Debrecen, Piac utca 66.) **jogutód: MBH Bank Nyrt. (hivatali kapu)**
4. **Opus Titász Áramhálózati Zrt.** 4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41. **(hivatali kapu)**
5. **Bermark Szakértő Kft.** 2000 Szentendre, Meggy köz 2. **(hivatali kapu)**
6. **Irattár**