



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA/040/00559-4/2026
Tárgy: Zalaegerszeg belterület 1557/28 hrsz.
ingatlan kisajátítása
Ügyintéző: dr. Pintér Bolgárka
Hiv.szám: -
Telefon: 92/507-718
Melléklet: -

VÉGZÉS

A Zala Vármegyei Kormányhivatal (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi Dezső utca 10.) **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.) kérelmére a **Zalaegerszeg belterület 1557/28 helyrajzi** számú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan **részleges kisajátítása** iránt indult eljárás keretében

2026. július 2. napján 10:00 órai kezdettel tárgyalást tart

a **Zala Vármegyei Kormányhivatal** (8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi utca 10.) **Földszint 5. számú tárgyalótermében**, amelyre **Simon Konzult igazságügyi szakértői társaságot** (8900 Zalaegerszeg Dózsa Gy. utca 23.) **idézi, az érdekelteket értesíti.**

Tájékoztatja az ügyfeleket, hogy a **tárgyaláson való részvételük nem kötelező, távolmaradásuk a tárgyalás megtartását nem akadályozza.**

A Zala Vármegyei Kormányhivatal felhívja az ingatlan tulajdonosának figyelmét, hogy a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonjogával a kisajátítási eljárás időtartama alatt csak a kisajátítást kérő javára, vagy más részére a kisajátítást kérő hozzájárulásával rendelkezhetnek. A kisajátítási hatóság a kisajátítási eljárás időtartamára az ingatlanra - a kisajátítást kérő javára - elidegenítési tilalmat jegyeztet fel az ingatlan-nyilvántartásban.

A végzés a közléssel véglegessé válik, ellene önálló fellebbezéssel élni nem lehet, jogorvoslattal kizárólag a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen benyújtott keresetlevélben lehet élni.

INDOKOLÁS

A Zala Vármegyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) előtt Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat, képviselőjében eljár: Balaicz Zoltán polgármester) kérelmére 2026. június 10. napján eljárás indult a Zalaegerszeg belterület 1557/28. helyrajzi számú ingatlan részleges kisajátítása iránt a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Kstv.) 2.§ e) pontja alapján közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból a Modern Városok program keretében a zalaegerszegi közúthálózat és kapcsolódó tereinek fejlesztése című projekt keretében.

A kisajátítás célja a Kstv. 4. § (1) bekezdés da) alpontja alapján helyi közút építése amely a Kosztolányi úti útfelújítási programhoz szorosan csatlakozó beruházás, korszerűsítés az ingatlan Zalaegerszeg Megyei Jogú Város építési szabályzatáról szóló, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének 25/2016 (VII.7) önkormányzati rendelete (továbbiakban: ZÉSZ) szerinti útszabályozással érintett területén valósítható meg, figyelembe véve, hogy a fejlesztés

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726
E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

csak az elengedhetetlenül szükséges ingatlanokat érinti és a megvalósítás így teszi lehetővé a magántulajdon legkisebb sérelmét.

A Pannonway Építő Kft. által 1021-Z1 munkaszámon készített Zala Vármegyei Kormányhivatal által 928/2026 számon újrazáradékolt kisajátítási változási vázrajz és területkimutatás szerint -a műszaki előírásoknak megfelelő közlekedési felület biztosítása forgalmi rend átalakításához, az útburkolat keleti irányú szélesítése, a gyalogjárda átépítése érdekében szükséges a Magyar Állam tulajdonában-(tulajdonosi joggyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) lévő 1557/28 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 808m² nagyságú ingatlan Zalaegerszeg építési szabályzata által érintett 1557/36 hrsz-al jelölt 75m² nagyságú részterületeinek igénybevétele.

A kisajátítást kérő kérelméhez csatolta a Kstv. 24. § (5) bekezdésében felsorolt mellékleteket. A Kormányhivatal megállapította, hogy a kisajátítást kérő eleget tett a Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontjában írt kötelezettségének és megkísérelte a Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint adásvétel útján megszerezni azonban a tulajdonos a kisajátítást kérő részére 2026. április 14. napján megküldött nyilatkozata értelmében vételi ajánlatot nem fogadta el ekként a Zalaegerszeg belterület 1557/28 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az adásvételi szerződés megkötése meghiúsult.

Jelen eljárás megindítását megelőzően Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által előterjesztett kérelmére a Zalaegerszeg belterület 1557/28 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából eljárás indult a ZA/040/00406/2026 számon.

Ezen eljárásban a Kormányhivatal a ZA/040/00406-4/2026. számú végzésével kirendelte a Simon Konzult Kft. igazságügyi szakértői gazdasági társaságot (8900 Zalaegerszeg, Dózsa u, 23.) amely megbízta Weszelits Péterné igazságügyi szakértőt (ig.sz.:003064) a szakértői szakvélemény elkészítésével, mely megküldésre került a kérelmező Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzatának részére.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata a 2026. június 10. napján benyújtott kisajátítás iránti kérelmében kérelmezte Weszelits Péterné igazságügyi szakértő által 2026. május 20. napján elkészített szakvélemény felhasználását.

Vonatkozó jogszabályok:

Kstv. 3. § (1) Kisajátításnak akkor van helye, ha

a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy – külön törvény alapján – a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;

b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;

c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

*d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a **kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát**, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.*

Kstv. 3. § (2) 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 bejegyzésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot;

b) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen, illetve az ingatlan tulajdonjogával összefüggésben per van folyamatban és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, bejegyzés alatt áll, illetve más módon igazolták; vagy

c) a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult lakóhelye, tartózkodási helye, székhelye ismeretlen, vagy a kisajátítást kérő ajánlatának közlése részükre egyéb körülményeik folytán rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna; önmagában a tulajdonosok vagy más kártalanításra jogosultak nagy száma nem minősül ilyen egyéb körülménynek.

A Kstv. 25. § (2) alapján, ha a kérelem és mellékletei megfelelnek az e törvényben előírt feltételeknek, a kisajátítási hatóság – a 26. §-ban foglalt kivételekkel – tárgyalást tűz ki. A kisajátítási hatóság – ha a szükséges szakértelemmel 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, amely kitűzést az ingatlanon fennálló jog jogosultja tűrni köteles.

37/B. § (1) 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.

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

(3) 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. 26. § (1) 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.

(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.

Kstv.27.§ (1) 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 Kormányhivatal megállapította, hogy kisajátítást kérő kérelméhez csatolta a Kstv. 24.§ (5) bekezdésében felsorolt mellékleteket. Mivel a kérelem és mellékletei megfelelnek a Kstv.-ben előírt feltételeknek, ezért a 25.§ (2) bekezdése alapján a Kormányhivatal tárgyalást tűzött ki, amelyre a Kstv. 26.§-a értelmében előzetes eljárásban kirendelt szakértőt idézte és az érdekelteket értesítette.

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

A Kormányhivatal a fentiekre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A jogorvoslatra vonatkozóan a Kormányhivatal az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 112.§-a alapján adott tájékoztatást.

A Kormányhivatal hatáskörét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 46.§ (2) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése és a Kstv. 22.§ (2) bekezdése állapítja meg.

Zalaegerszeg, „*az elektronikus aláírás időbélyegzője szerint*”

A főispán helyett eljáró Dr. Varga Andrea főigazgató nevében és megbízásából:

Dr. Szabó Angéla
osztályvezető