

J. P. Pivó

J. O. V. Halmi

HIV/2021-12/2021

Szabó László éle.
FAD NIF fele!

09.10



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

3519571 melléklet

Teljesítés = határozat

végleges változás 2021. 08. 19

nettó: 29.713,-

Iktatószám: BO/05/02288-6/2021.

Ügyintéző: dr. Régi Mária

Telefon: 46/512-947

Tárgy: A „260. számú főút Sajószentpéter – Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósításához szükséges Berente külterületi 0101/1 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 22. § (2) bekezdése, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khr.) 46. § (2) bekezdése alapján – a megyei kormányhivatal jogkörében eljárva – kisajátítási eljárásban meghoztam az alábbi

határozatot:

I.

A Magyar Állam nevében eljáró NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., mint kisajátítást kérő) – képviseli: Rátky és Társa Ügyvédi Iroda (székhelye: 1024 Budapest, Ady Endre u. 19/A.), ügyintéző: dr. Rátky Miklós ügyvéd – által „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a „260. számú főút Sajószentpéter – Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósítására irányuló beruházáshoz szükséges terület kisajátítása iránt előterjesztett kérelemnek helyt adok és a

**Berente külterületi 0101/1 helyrajzi számú,
„kivett út” megnevezésű, 513 m² területű,**

az ingatlan-nyilvántartás szerint

1/1 arányban Kazincbarcika Város Önkormányzata (székhelye: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4.) (tulajdoni lap: II/1.)

tulajdonában álló ingatlan 237 m² nagyságú részét a 0101/4 helyrajzi számú ingatlanba, magántulajdonban visszamarad a Berente külterületi 0101/3 helyrajzi számú, „kivett út” megnevezésű, 276 m² nagyságú ingatlan

- az ingatlanra **vezetékjog** van bejegyezve az ÉMÁSZ Hálózati Kft. (székhelye: 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.) javára (tulajdoni lap: III/2.: „A VMM-70/2011 engedély számú (7694) Kazincbarcika alállomás KBAR-S.Péter É 20 kV számú vezeték az ingatlan területéből 63 m²-t érint.”), amely a **kisajátítási terveknek megfelelően marad fenn,**
- az ingatlanra a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal (székhelye: 3525 Miskolc, Városház tér 1.) javára bejegyzett **kisajátítási eljárás megindításának ténye valamennyi kialakuló ingatlanon megszűnik,**

- az ingatlanra a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési tilalom ténye valamennyi kialakuló ingatlanon megszűnik

**a Magyar Állam javára
„közlekedési infrastruktúra fejlesztése” jogcímen
k i s a j á t í t o m.**

A Magyar Állam tulajdonába kisajátított ingatlan vonatkozásában az állami tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét – tulajdonosi joggyakorlóként – a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) gyakorolja.

A Magyar Állam a kisajátított ingatlan tulajdonjogát tehermentesen, a határozat véglegessé válásával szerzi meg.

Felhívom a kisajátítást kérő figyelmét, hogy a kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel és a kisajátítási cél szerinti használatot korlátlan ideig fenn kell tartania.

A kisajátítást kérőnek az ingatlant 2024. december 31. napjáig a kisajátítási kérelemben megjelöltek szerint „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a „260. számú főút Sajószentpéter – Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósítására irányuló beruházáshoz fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot korlátlan ideig biztosítania kell.

Tájékoztatom az ügyfeleket, hogy amennyiben a kisajátítás célja szerinti használat megkezdésére, megvalósítására a fenti határidőig nem került sor, illetve annak megvalósítása meghiúsul, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg.

Kötelezem a tulajdonost és egyéb jogosultakat, hogy a kártalanítási összeg megfizetését követő 8 napon belül a kisajátított ingatlant hagyják el, illetve ugyanezen határidőn belül tegyék lehetővé a kisajátítást kérő részére a kisajátított ingatlan birtokbavételét.

Amennyiben ennek elmaradása az ingatlan elhagyására kötelezettnek felelős, a kötelezettel szemben eljárási bírság szabható ki.

A kisajátítást kérő a kártalanítási összeg megfizetését követően, illetve – amennyiben az ingatlan tulajdonosa és egyéb jogosultja a birtokbavétel hamarabb nem tette lehetővé – legkésőbb a kártalanítási összeg megfizetését követő 8. napon jogosulttá válik a kisajátított ingatlan birtokbavételére.

II.

A határozat véglegessé válása után megkeresem a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát (ügyintézés helye: Földhivatali Osztály 2. 3780 Edeleny, István király útja 52/A.), mint ingatlanügyi hatósági feladatokat ellátó szervezeti egységet, hogy a véglegessé vált határozat alapján a tulajdonjogot a Magyar Állam javára – az állami tulajdonosi jogokat gyakorló szervezetként a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t (székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) feltüntetve – jegyezze be, a kisajátítást követően fennmaradó jogokat az ingatlan-nyilvántartásban vezesse át, a megszűnő jogokat és tényeket törölje.

A kisajátítási határozat véglegessé válása után a végleges döntés egy példányát a kisajátítást kérőnek megküldöm.

A határozat véglegessé válását követően megkeresem a Berentei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét (székhelye: 3704 Berente, Esze Tamás utca 18.), hogy az adó helyesbítése, illetőleg kivetése érdekében esetlegesen szükséges intézkedését tegye meg.

III.

A Berente külterületi 0101/1 helyrajzi számú, „kivett út” megnevezésű, 513 m² területű ingatlan 237 m² nagyságú részének kisajátítása miatt a kisajátításra kerülő 0101/4 helyrajzi számú ingatlan (talaj) kártalanítási értékeként 35.195,- Ft, azaz Harmincötezer-egyszázkilencvenöt forint kártalanítást állapítok meg az 1/1 arányban tulajdonos Kazincbarcika Város Önkormányzata (székhelye: 3700 Kazincbarcika, Fő tér 4., tulajdoni lap. II/1.) részére.

A visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése címén kártalanítást nem állapítok meg.

A kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

A kártalanítási összeg jelen határozatom véglegessé válásával esedékes, és – azon eset kivételével, ha a kártalanításra jogosultat a kártalanításról számlakiállítási kötelezettség terheli – ettől az időponttól kezdődően jár a kifizetés napjáig a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat.

A kisajátítást kérő a kifizetési kötelezettségét akkor teljesíti, amikor a pénzforgalmi számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató a pénzforgalmi számlát a kártalanítás összegével megterheli vagy a kisajátítást kérő – a törvényi feltételek fennállása esetén – a kártalanítási összeget bírósági letétbe helyezi.

A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni, a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján.

Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni.

Kötelezem a kisajátítást kérőt, hogy a kártalanítási összeg megfizetéséről – a fentiek szerinti kamatfizetési kötelezettség keletkezése esetén kamatokkal együtt – a határozat véglegessé válását követő 15 napon belül – a kisajátítási kártalanítás kifizetésének szabályait tartalmazó Kstv. 21. §-a rendelkezéseinek megfelelően gondoskodjon a tulajdonos részére.

Felhívom a jogosult figyelmét arra, hogy amennyiben a kártalanításra jogosultat a kártalanításról számlakiállítási kötelezettség terheli, a számlát legkésőbb a kisajátítási határozat véglegessé válását követő 8 napon belül köteles a kisajátítást kérő részére megküldeni. A késedelmi kamat ebben az esetben attól az időponttól kezdődően jár, amikor a számla a kisajátítást kérő részére kézbesítésre kerül.

Ha a kártalanításra jogosult az előzőekben meghatározott határidőn belül nem küldi meg a számlát a kisajátítást kérő részére, a kártalanítási összeget bírósági letétbe kell helyezni.

Felhívom a kisajátítást kérőt, hogy a kártalanítási összeg kifizetését – az azt követő 8 napon belül – hatóságom felé okirattal igazolja.

Ezen kötelezettség teljesítését a kisajátítási hatóság hivatalból vizsgálja.

Határidőben történő önkéntes teljesítés hiányában a végrehajtást elrendelem.

Határozatom a közléssel válik véglegessé és végrehajthatóvá.

A határozatot sérelmező ügyfél részére – a rá vonatkozó rendelkezés tekintetében, jogszabálysértésre hivatkozva, a kézhezvételtől számított **15 napon belül** a Miskolci Törvényszékhez címzett, kereset benyújtásával – közigazgatási peres út áll rendelkezésre.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen keresztül elektronikus űrlap (iForm) használatával nyújthatja be a közigazgatási határozatot hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet – ha nem ügyvédi képviselettel jár el –, továbbá a magánszemély – amennyiben ügyfélkapuval rendelkezik – választhatja a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> elérhetőségen az elektronikus úton történő keresetlevél benyújtását, azonban amennyiben ezzel a lehetőséggel nem kíván élni, vagy a feltételek nem adottak, úgy papír alapon is benyújthatja keresetlevelét a közigazgatási döntést hozó szervnél, illetve ajánlott küldeményként postára adhatja a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal 3525 Miskolc, Városház tér 1. alatti címére.

A keresetet a kérelmező ellen is elő kell terjeszteni.

A közigazgatási peres eljárásban a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket a pervesztes félnek kell megfizetnie.

I n d o k o l á s

I.

A Magyar Állam nevében eljáró **NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1134 Budapest, Váci út 45., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Rátky és Társa Ügyvédi Iroda (székhelye: 1024 Budapest, Ady Endre u. 19/A.), ügyintéző: dr. Rátky Miklós irodavezető ügyvéd – a **Kstv. 2. § e) pontjában** megjelölt „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a „260. számú főút Sajószentpéter – Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósításához szükséges terület megszerzése érdekében kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a **Berente külterületi 0101/1 helyrajzi számú**, „kivett út” megnevezésű, 513 m² területű ingatlan **237 m²** nagyságú részének **kisajátítása iránt**.

A **Kstv. 3. § (1) bekezdésének a) pontjára** hivatkozással a kisajátítást kérő előadta, hogy a közérdekű cél megvalósítása a tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert a közérdekű cél megvalósításának alapvető feltétele, hogy a kialakítandó közút nyomvonalába tartozó területek a Magyar Állam tulajdonába, illetőleg a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (1b) bekezdésének értelmében a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (mint építtető) vagyongazdálkodásába kerüljenek, az ingatlanon fennálló tulajdonjog korlátozásával pedig ezen feltétel nem biztosítható.

A **Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja** alapján a kisajátítást kérő nyilatkozott, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel/csere útján nem jött létre, mert a kisajátítást kérő ajánlatára a tulajdonos a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tett a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot.

A **Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja** alapján a kisajátítást kérő akként nyilatkozott, hogy a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a kisajátítással érintett ingatlan a tervezett beruházás – építési engedéllyel is jóváhagyott – nyomvonalába esik és az építésügyi hatóság

az ingatlanok a nyomvonal szerinti kialakításához hozzájárult, így jelen kérelemben az elkészült kisajátítási terv tartalmazza, amely alapján rögzíthető, hogy a jogerős építési engedély meglétével teljesül a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott feltétel.

A kisajátítást kérő a kérelem kötelező mellékleteként csatolta az ingatlanra vonatkozó érvényes záradékkal ellátott kisajátítási tervet, a kisajátítást kérő nyilatkozatát arról, hogy a kártalanításhoz szükséges fedezet rendelkezésre áll, az ingatlan tulajdonosa részére megküldött vételi ajánlatot, és az annak átvételét igazoló iratot, valamint az ÉMÁSZ Hálózati Kft., mint a vezetékjog jogosultja nyilatkozatának tételére irányulóan továbbított megkeresést, továbbá az ÉMÁSZ Hálózati Kft. hozzájáruló nyilatkozatát.

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló **345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése és 1. mellékletének 1.2.19. pontja értelmében a 260. számú főút Sajószentpéter – Kazincbarcika (Berente) elkerülő út megvalósítása nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházásnak minősül.**

A **Kstv. 37/B. § (1) bekezdése** 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.

A **Kstv. 37/B. § (2) bekezdése** szerint az előzetes szakvéleményt a később indított kisajátítási eljárásban a kisajátítást kérőnek a kisajátítási kérelemben – az előzetes szakvélemény csatolásával – előterjesztett kérelmére szakértői véleményként kell felhasználni.

A **Kstv. 37/B. § (3) bekezdése** szerint az előzetes szakvélemény felhasználása során az előzetes szakvéleményt úgy kell tekinteni, mintha azt a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna.

A kisajátítást kérő a kérelem kötelező mellékleteként csatolta a fentiekben felsorolt mellékleteken túlmenően a kisajátítási hatóság által előzetesen kirendelt Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. szakvéleményét.

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

A **Kstv. 2. § e) pontja** alapján ingatlant kisajátítani – a **Kstv. 3. §-a** szerinti feltételek fennállása esetén – lehetséges közlekedési infrastruktúra fejlesztésre, mely magában foglalja a **Kstv. 4. § (1) bekezdése d) pontjának da) alpontja** szerinti országos közút építését.

A rendelkezésre álló iratokból és a hivatkozott jogszabályokból megállapítható, hogy a kisajátítási cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, az ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzése megghiúsult, ugyanakkor a kisajátítási célt az érintett ingatlanon indokolt megvalósítani.

Az ingatlan tulajdonosa a kisajátítás jogalapját nem vitatta.

A kisajátítás fentiekre tekintettel közérdeket szolgál.

A kötelezően előírt mellékletek megvizsgálása és a Kstv. 3. §-ában meghatározott feltételek mérlegelése mellett – a kisajátítási kérelemnek helyt adva – a **Kstv. 2. § e) pontja és 4. § (1) bekezdése d) pontjának da) alpontja** alapján a kisajátítás jogalapját tekintve a rendelkező rész szerint határoztam.

A Kstv. 36. § (1) bekezdése alapján a kisajátítást elrendelő határozat véglegessé válásával **az ingatlan tulajdonjogát a Magyar Állam szerzi meg.**

A Kstv. 8. § (1) bekezdése szerint a kisajátítási határozat véglegessé válásával – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – az ingatlan tulajdonjogának **tehermentes megszerzésére** kerül sor.

A kisajátítási határozatban a **Kstv. 8. § (2) bekezdése** értelmében rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról, és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

A Kstv. 8. § (3) bekezdése alapján pénzbeli kártalanítás esetén a **kisajátított ingatlanra vonatkozóan** más személyt megillető jogok – a telki szolgálat, egyéb szolgálat, vezetékjog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás kivételével – és **az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek.**

A Kstv. 8. § (6) bekezdése szerint a telki szolgálat, egyéb szolgálat, vezetékjog és más használati jog, egyéb tulajdoni korlátozás megszűnéséről akkor kell rendelkezni, ha a kisajátítás célja más módon nem valósítható meg, vagy ha a jogosult a megszüntetéshez hozzájárult. A jog jogosultja a kisajátítást kérő megkeresésére köteles nyilatkozni a jog fenntartása vagy a megszüntetéshez való hozzájárulás kérdésében. Ha a jog megszüntetése hatósági hatáskörbe tartozik, a kisajátítási hatóság a hatáskörrel rendelkező hatóság határozata alapján állapítja meg a jog megszűnését. Az e bekezdésben foglaltakat a tulajdonosnak mind pénzbeli, mind csereingatlanra történő kártalanítása esetében is alkalmazni kell.

Az **ÉMÁSZ Hálózati Kft.** a 2021. június 17. napján tett nyilatkozatában az ingatlanra bejegyzett vezetékjog 0101/3 helyrajzi számú ingatlanon történő átvezetését kérte 63 m² nagyságú területre változatlan tartalommal.

A fenti jogszabályi előírásokra tekintettel döntöttem a rendelkező részben foglaltak szerint a vezetékjog kisajátítási terveknek megfelelő fennmaradásáról, és valamennyi kialakuló ingatlanon a kisajátítási eljárás megindítása és az elidegenítési tilalom ténye törlésének kezdeményezéséről.

A Kstv. 35. § (1) bekezdése szerint a kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.

A Kstv. 35. § (2) bekezdése kimondja, hogy a kisajátítást kérőnek az ingatlant a kisajátítási határozatban meghatározott határidőn belül a kisajátítás céljára fel kell használnia és a kisajátítási cél szerinti használatot a kisajátítási határozatban előírt időtartamig biztosítani kell.

A Kstv. 35. § (3) bekezdése szerint amennyiben a kisajátítás célja szerinti használat megkezdésére, megvalósítására a határozatban meghatározott időtartamon belül nem kerül sor, az ingatlan korábbi tulajdonosait visszavásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.

Döntésemben a beruházás jellegére, a kisajátítási kérelemben foglaltakra figyelemmel határoztam meg a 2024. december 31.-ai határidőt.

A **Kstv. 29. § (6) bekezdésének a) pontja** alapján a kisajátított ingatlan elhagyására kötelezett az ingatlant a kártalanítás, valamint a megtérítés megfizetését követően, a kisajátítási határozatban meghatározott időpontig köteles a kisajátítást kérő részére birtokba bocsátani.

A **Kstv. 29. § (7) bekezdése** szerint a birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a (6) bekezdés szerinti időpontot követő legfeljebb 2 hónapos, építmény nélküli ingatlan esetében legfeljebb 1 hónapos határidőt állapíthat meg.

A **Kstv. 31/A. § (1) bekezdése** szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetében e törvény kisajátítási eljárásra vonatkozó rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A **Kstv. 31/A. § (5) bekezdése** szerint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátításnál a 29. § (7) bekezdése alkalmazásában építmény nélküli ingatlan birtokba bocsátására legfeljebb 15 napos határidő állapítható meg, és a birtokbabcsoátási határidőt a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzése érdekében nem lehet meghosszabbítani.

Az ügyben nem merült fel olyan körülmény, amely a birtokba bocsátást akadályozná, ezért a rendelkező rész szerint döntöttem a kisajátított ingatlan elhagyásának és birtokba bocsátásának legkésőbbi időpontjáról.

II.

Az ingatlanügyi hatóság megkeresése a **Kstv. 33. § (1) bekezdésén** alapul, mely szerint a kisajátítási határozat véglegessé válása után a határozatot – részleges kisajátítás esetén a kisajátítási tervet is mellékelve – az ingatlanügyi hatóság részére meg kell küldeni.

A véglegessé vált határozat **kisajátítást kérő részére** történő megküldéséről szóló rendelkezés szintén a **Kstv. 33. § (1) bekezdésén** alapul.

A **Berentei Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének** megkeresése a **Kstv. 33. § (2) bekezdésén** alapul, mely akként rendelkezik, hogy a véglegessé vált határozatot az adó helyesbítése, illetőleg kivetése céljából az illetékes helyi adóhatóságnak is meg kell küldeni.

III.

Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdése szerint tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

Ezzel összhangban a **Kstv. 1. § (1) bekezdése** és **9. § (1) bekezdése** is akként rendelkezik, hogy a közérdekből kisajátított ingatlanért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás jár.

A **Kstv. 25. § (2) bekezdése** alapján az ügyben tárgyalást tűztem ki.

Az ügyben 2021. augusztus 9. napján megtartott kisajátítási tárgyaláson az előzetesen kirendelt Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. képviselője az alábbiak szerint ismertette a szakvéleményét:

A **szakvélemény** a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírásoknak a figyelembevételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással határozták meg az ingatlan értéket.

A szakvélemény készítése során figyelemmel voltak a Kstv rendelkezéseire, így a 9. § (3) bekezdésében szereplőkre, amely szerint a kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. és KK.4. számú állásfoglalására:

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. számú állásfoglalásával módosított KK.4. számú állásfoglalása hangsúlyozza, hogy a jogszabály által meghatározott elv akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő kártalanításban részesül. A helyben kialakult forgalmi érték meghatározásának kiemelkedő jelentősége van az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokon alapuló értékelésnek.

Ennek megfelelően a kisajátítási kártalanítás meghatározásánál az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők leginkább alkalmazott ingatlanértékelési módszere az összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékelés.

A rendelkezésre álló összehasonlító adatokból kiválasztották tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat, a termőföldnek-, valamint nem termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésének jogszabályban és a szakma általános szabályaiban meghatározott módszerének megfelelően vetették össze tárgyi ingatlannal. Az értékbecslés szempontjából releváns paraméterek figyelembevételével, korrekciós tényezőkkel korrigálva határozták meg az ingatlan fajlagos értékét.

Majd ugyanezen módszerrel, a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja alapján – „Az értékcsökkenés összegét úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszamaradt rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét” – határozták meg a visszamaradó ingatlanok értékcsökkenésének mértékét.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Isztv.) 47. § (4) bekezdésének f) pontjára kijelentik, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkoztak, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Értékbecslési módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításához felhasználni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos hozamszámítási módszerrel a termőföld aranykorona értékéből vezették le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámítási módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően a hozamszámítási módszert nem alkalmazták.)

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés, három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás.

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

A termőföld ingatlanok értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / : kivett út megnevezése</i>	
<i>Ingatlan címe</i>	: Berente 0101/1 hrsz.
<i>Ingatlan területe</i>	: 513 m ²
<i>Terület alakja</i>	: keskeny, hosszúkás (út)
<i>Telek határai, kerítettség</i>	: Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: A vizsgált ingatlan Berente keleti, Sajószentpéter felőli szélén, a település külterületén helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok találhatók.
<i>Megközelíthetőség, jellemzése</i>	útviszonyok : Közvetlenül, kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.
<i>Domborzati és jellemzése</i>	lejtésvizonyok : Az ingatlan közelítően sík felszínű.
<i>Hasznosítás jellemzése</i>	: Földútként hasznosított.
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: természeti védettség nincs
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.
<i>Építmények</i>	: A kisajátítással érintett ingatlanrészen épület/építmény nem található.
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: Ingatlan nyilvántartásnak megfelelően hasznosított.
<i>Közművesítettség</i>	: Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott. (Közműterkép alapján.)
<i>Övezeti besorolás</i>	: Köu

Megjegyzés: A Helyi Építési Szabályzat nem tartalmaz előírást a legkisebb kialakítható területi méret vonatkozásában.

ÉRTÉKELÉS**Helyszíni szemle és időpontja:**

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányozták a megbízó által rendelkezésre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttek az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottak az ingatlanon **2021. április 23-án**.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettek az ingatlanról.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz
Területkimutatás

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.
- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)
- Minden, számukra megadott információt megbízhatónak tekintettek, de valódiságukért nem vállalnak felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.
- (A Kstv. 40. § (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.)
- Hivatkozva az Isztv. 47. § (4) f) pontjára kijelentik, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozzák, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékbecslést a talajérték meghatározásának általánosan elfogadott és előírt módján, a piaci összehasonlításra alapuló érték meghatározással végezték. Az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal hasonlították össze, melyek a kisajátítás körüli időpontban adásvétel tárgyát képezték. Az értékbecslés során figyelembe vették azokat a korrekciós tényezőket, melyek befolyásolják, vagy befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult, illetve adásvételi adathalmazokból választották ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. A kiválasztott ingatlanok művelési ága a vizsgált ingatlanéhoz hasonlóan mezőgazdasági hasznosítást tesz lehetővé, és földrajzi elhelyezkedésük is jellemzően a vizsgáltéhoz hasonló.

A NAV által küldött, az értékelés során felhasznált három adatbázis a szakvéleményben részletesen ismertetésre került.

Az összehasonlító elemzés körébe az első adatbázisból a 18, 19, 20, a második adatbázisból pedig a 7. és 13. sorszámú adat került felhasználásra, melyek mind telepítmény nélküli, szántó művelési ágba nyilvántartottak és övezeti besorolásuk is jellemzően termőföldként történő hasznosítást tesznek lehetővé.

Az összehasonlítás körében fel nem használt ingatlanok fajlagos alapára a környezetben átlagosan kialakulthoz képest vagy lényegesen magasabb vagy alacsonyabb (tekintettel a művelési ágra, hasznosíthatóságra), amelyek felhasználása indokolatlanul torzítná a megállapított forgalmi értéket.

A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlagshoz viszonyított kiugróan magas, illetve alacsony értékadatok (konjunkturális értékek) nem használhatók fel a forgalmi érték meghatározása során.

Összegzés: Az elemzés körébe bevont ingatlanok fajlagos alapára kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanok fajlagos forgalmi értékei mozognak.

Az alkalmazott piaci összehasonlító elemzés során a kialakított korrekciók mértékét, az elemzés körébe bevont ingatlanok és a vizsgált ingatlanok közti különbségek eredményezik, melynek mértékét szakértő állapítja meg.

Az elemzés körében fölhasznált adatok által kijelölt értéktartományt az érték meghatározás időpontja körüli, illetve a közelmúltbéli önkormányzati termőföld (telepítmény nélküli szántó, gyep) kifüggesztések vételárai is alátámasztják, melyeket tájékoztató jelleggel tüntettek fel. (Az alábbi termőföldek szintén a vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésűek.)

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Sajószentpéter 0133/22 hrsz.	Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má/sz), szabálytalan sokszög alakú, 25,16 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítvány nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
2. adat: Sajószentpéter 0133/26 hrsz.	Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má/sz), szabálytalan sokszög alakú, 15,82 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, számottevő értéket képviselő telepítvány nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel veszélyeztetett terület
3. adat: Sajószentpéter 0133/30 hrsz.	Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má/sz), háromszög alakú, 12,2 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítvány nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
4. adat: Sajószentpéter 0133/20 hrsz.	Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má/sz), keskeny téglalap alakú, 28,23 Ak - és, földútról megközelíthető, belterülettől távol elhelyezkedő, értéket képviselő telepítvány nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület
5. adat: Múcsony 036/6 hrsz.	Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má1), közelítően szabályos alakú, 19,1 Ak - és, földútról megközelíthető, belterülettől távol elhelyezkedő, értéket képviselő telepítvány nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása:

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alpra hozták.

Összehasonlítási egységnek a vizsgált ingatlan(ok) 1 m² fajlagos értékét választották, telekterületre vetítve. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan(ok) azon jellemzői alkották, melyek az átlagos piaci vételárat / ajánlati árat befolyásolják. A pozitív és negatív érték képző tényezőket figyelembe véve végezték el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kapták az ingatlan becsült fajlagos egységárát. A módosított, fajlagos alapár az egyes ingatlanok esetében, a különböző mértékű korrekciók miatt eltérő.

Értékelt ingatlan	Összehasonításnál alkalmazott adatok					
	1	2	3	4	5	
Ingatlan	Berente	Sajószentpéter	Sajószentpéter	Sajószentpéter	Sajószentpéter	Múcsony
	hrsz.: 0101/1	hrsz.: 0133/22	hrsz.: 0133/26	hrsz.: 0133/30	hrsz.: 0133/20	hrsz.: 036/5
Telek területe:	513 m ²	220 205 m ²	118 635 m ²	10 196 m ²	3 932 m ²	3 141 m ²
Ajánlat ára:		1 573 000 Ft	418 000 Ft	44 000 Ft	350 000 Ft	300 000 Ft
Tulajdoni hányad	1/1 tulajdoni hányad	513248400/7857529	128312100/3554211	513248400/1189842	1/1	1/1
		685	150	0600		
Eladási ár (ideje)		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
		0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos egységár		109 Ft/m ²	98 Ft/m ²	100 Ft/m ²	89 Ft/m ²	96 Ft/m ²
Érték módosító korrekciók tényezői						
Tábla méret	ingatlan-nyilvántartás	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		-30%	-30%	-10%	-5%	-5%
Alak	keskeny, hosszúkás (út)	hasonló	hasonló	rosszabb	jobb	jobb
		0%	0%	5%	-5%	-5%
Földrajzi elhelyezkedés	Berente	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Településen belüli elhelyezkedés	belterület közelében	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
	elhelyezkedő	0%	0%	0%	5%	5%
Művelési ág	kivett út	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Útviszony	műútból megközelíthető	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb	rosszabb
		10%	10%	0%	10%	10%
Övezeti besorolás	Köu	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányad	rosszabb	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló
		10%	10%	10%	0%	0%
Közüzemellátás	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Vízjárás	belvízzel nem veszélyeztetett terület	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	10%	0%	0%	0%
Védettség	természeti védettség	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
	nincs	0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált egységár		98 Ft/m ²	98 Ft/m ²	105 Ft/m ²	93 Ft/m ²	100 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár				99 Ft/m ²		

Mivel a vizsgált ingatlan a környező termőföld ingatlanok (jellemzően szántók) megközelíthetőségét biztosítja (út) értékének megállapításakor gyakorta alkalmazott eljárás a szántó földérték viszonyítási alapként való felhasználása. Azonban mivel az út egyedi kialakítása folytán speciális (kizárólag útként való) hasznosítást tesz lehetővé, amely a környező ingatlanok hasznosítását, megközelíthetőségét biztosítja, a szántóként meghatározott fajlagos alapárat 1,5-es szorzóval korrigálták. ("Má" szorzó)

A szakvélemény a kirendelő végzésben foglaltaknak megfelelően készült. A kirendelő végzés alapján az alábbi értékek kerültek meghatározásra:

Az ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Berente	0101/1	kivett út	513 m ²	99 Ft/m ²	1,5	76 181 Ft
Összesen:			513 m ²			76 181 Ft

A kisajátítandó ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Berente	0101/4	kivett út	237 m ²	99 Ft/m ²	1,5	35 195 Ft
Összesen:			237 m ²			35 195 Ft

Visszamaradó ingatlan értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt, mivel ennek jogszabályban rögzített feltételei nem teljesülnek. A visszamaradó ingatlan eredeti céljaira használható marad, azon valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik lehetetlenné és továbbra is gazdaságosan értékesíthető marad.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Berente	0101/3	kivett út	276 m ²	99 Ft/m ²	1,5	40 986 Ft
Összesen:			276 m ²			40 986 Ft

ÖSSZEFOGLALÁS

Kártalanítási összeg meghatározása	
A kisajátításra kerülő 0101/4 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kártalanítási értéke	35 195 Ft
Összesen:	35 195 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Kazincbarcika Városi Önkormányzat	tulajdonos	1 / 1
Összes kártalanítás:		35 195 Ft

A kisajátítás következtében várhatóan nem merül fel a Kstv. 21/A. § szerinti járulékos költség.

A helyszínen, külső szemrevételezés alapján nem tapasztalhatók olyan elvégzett munkák, amelyek a telek, illetőleg a föld értékét növelnék.

A kisajátítást kérő képviselője, a tulajdonos, valamint az egyéb jogosult a tárgyaláson nem jelentek meg, az ÉMÁSZ Hálózati Kft. az előzőekben ismertetett nyilatkozatot tette a vezetékjoggal kapcsolatban.

A Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft. a tárgyaláson előadta, hogy a szakvéleményben foglaltakat változatlan tartalommal fenntartja.

A rendelkezésre álló adatokat egyenként és összességében értékelve a kirendelt szakértő szakvéleményét megalapozottnak, ellentmondástól mentesnek, egyben az azonnali, feltétlen és teljes kártalanítás megállapítására alkalmasnak találtam, így azt elfogadtam és annak alapján a kisajátított

ingatlanért a kártalanítást a szakértői véleményben foglaltak szerint határoztam meg a kerekítés szabályainak alkalmazásával.

A **Kstv. 9. § (1) bekezdése** értelmében a kisajátított ingatlanon fennálló jog jogosultját joga megszűnéséért – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével – teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A **Kstv. 9. § (2) bekezdése** értelmében a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A **Kstv. 11. §-a** alapján a kártalanítás – a 13-14. §-ban foglalt kivétellel – pénzben történik.

A **Kstv. 21. § (1) bekezdése** szerint a kártalanítás megfizetésére – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a kisajátítással tulajdont szerző kisajátítást kérő köteles.

A **Kstv. 21. § (2) bekezdése** úgy rendelkezik, hogy a kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni, a kifizetés a kártalanításra jogosult fizetési számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató útján történik.

Ha a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, részére a kártalanítást fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton kell teljesíteni.

A **Kstv. 21. § (3) bekezdése** értelmében a kisajátítást kérő a kifizetési kötelezettségét akkor teljesíti, amikor a pénzforgalmi számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató a pénzforgalmi számlát a kártalanítás összegével megterheli vagy a (6) bekezdésben meghatározott esetekben a kisajátítást kérő a kártalanítási összeget bírósági letétbe helyezi.

A **Kstv. 21. § (4) bekezdése** szerint a kártalanítási összeg a kisajátítási határozat véglegessé válásával esedékes, és – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – ettől az időponttól kezdődően jár a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat is.

A **Kstv. 21. § (5) bekezdése** szerint ha a kártalanításra jogosultat a kártalanításról számlakiállítási kötelezettség terheli, a számlát legkésőbb a kisajátítási határozat véglegessé válását követő 8 napon belül köteles a kisajátítást kérő részére megküldeni. A késedelmi kamat attól az időponttól kezdődően jár, amikor a számla a kisajátítást kérő részére kézbesítésre kerül.

A **Kstv. 21. § (6) bekezdése** szerint a kártalanítási összeget bírósági letétbe kell helyezni, ha a) a kártalanításra jogosult személye bizonytalan, ideértve azt is, ha a közhiteles nyilvántartásba bejegyzett jogosult elhalálozott és az örökös ingatlanon fennálló jogának közhiteles nyilvántartásba történő bejegyzésére a kisajátítási határozat véglegessé válásának időpontjáig nem került sor, b) a kártalanításra jogosult a kártalanítási összeget nem veszi át, c) a kártalanításra jogosultak között a jogosultság vagy az összeg felosztása kérdésében vita van, és a felek e miatt a bírósághoz fordultak, d) az ingatlant terhelő valamely követelés vitás, e) pénzbeli kártalanítás esetében a tulajdonos és a zálogjogosult eltérően nem állapodnak meg, f) a kártalanításra jogosult lakóhelye (székhelye) ismeretlen; a kisajátítási határozatot azonban ilyen esetben is közölni kell a kártalanításra jogosult képviselőre kirendelt ügygondnokkal vagy eseti gondnokkal, g) a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg és ga) a kártalanítás fizetési számláról történő készpénzkifizetéssel, postai úton történő kifizetése eredménytelen, vagy gb) a kártalanításra jogosult magyarországi lakóhellyel (tartózkodási hellyel) vagy székhellyel (telephellyel) nem rendelkezik, h) a kártalanításra jogosult az (5) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem küldi meg a számlát a kisajátítást kérő részére.

A **Kstv. 21/A. § (1) bekezdése** szerint a kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett – az ingatlan tulajdonjogának elvonásáért, az ingatlanon fennálló jogok megszűnéséért, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségeikért járó kártalanításon felül – köteles megtéríteni a kisajátítással közvetlenül összefüggően

a) a költözködés,

b) üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében

ba) az üzemáttelepítés, üzemátszervezés,

bb) a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint

c) az a) és b) pontban foglaltakon túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése

miatt a kártalanításra jogosultnál - a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő legfeljebb 90 napon belül - felmerült indokolt és igazolt költséget [az a)-c) pontokban szereplő költségek a továbbiakban együtt: járulékos költség].

A **Kstv. 29. § (1) bekezdése** szerint a kisajátítási hatóságnak a kérelemnek helyt adó határozatában – a 29/A. §-ban foglalt kivétellel – 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. 29. § (2) bekezdése** szerint az (1) bekezdésben meghatározott kártalanítást, valamint megtérítést – kamatokkal együtt – a kisajátítási határozat véglegessé válását követő 15 napon belül kell megfizetni és az azt követő 8 napon belül kell a kisajátítási hatóság részére a megfizetést igazolni.

A **Kstv. 29. § (4) bekezdése** értelmében a kisajátítási hatóság hivatalból vizsgálja az előbbi bekezdésben foglaltak teljesítését.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: **Ákr.**) **132. § bekezdése** értelmében, ha a kötelezett a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezésnek nem tett eleget, az végrehajtható.

Az **Ákr. 133. § (1) bekezdése** alapján a végrehajtást – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – a döntést hozó hatóság, másodfokú döntés esetén pedig az elsőfokú hatóság rendeli el.

Az **Ákr. 133. § (2) bekezdése** értelmében a hatóság a végrehajtást hivatalból vagy a jogosult kérelmére rendeli el. A hatóság a döntés végrehajthatóságától, illetve a végrehajtás elrendelésére irányuló kérelem beérkezésétől számított öt napon belül elrendeli a végrehajtást, és a döntést közli a végrehajtást foganatosító szervvel is.

Az **Ákr. 134. § (1) bekezdése** szerint a végrehajtást – ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben helyi önkormányzat rendelete másként nem rendelkezik – az állami adóhatóság foganatosítja.

Az **Ákr. 77. § (1) bekezdése** szerint azt, aki a kötelezettségét önhibájából megszegi, a hatóság az okozott többletköltségek megtérítésére kötelezi, illetve eljárási bírsággal sújthatja.

Fentiekre figyelemmel hívtam fel a felek figyelmét a végrehajtás elrendelésének feltételeire.

A **Kstv. 40. § (1) bekezdése** szerint a megállapított kártalanítás adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.

A **Kstv. 40. § (2) bekezdése** értelmében a kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

Döntésemet az előzőekben rögzített tényállás és a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

Az **Ákr. 114. § (1) bekezdése** alapján az ügyfél a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.

A **Kstv. 32. § (1) bekezdésének a) pontja** alapján a pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani, a keresetlevelet a kisajátítási döntés közlésétől számított 15 napon belül kell benyújtani.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint kisajátítási hatóság hatáskörét a Kstv. 22. § (2) bekezdése, valamint a Khr. 46. § (2) bekezdése, míg illetékességét a Kstv. 22. § (2) bekezdése, továbbá a Khr. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Miskolc, 2021. augusztus 16.

Dr. Alakszai Zoltán
kormány megbízott
nevében és megbízásából:



2. függelék

a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal

vezetője 21/2021.(VI.1.) utasításához

ZÁRADÉK

papír alapú irat hitelesített elektronikus másolatához

Az eredeti papír alapú iratra vonatkozó információk:

Iktatószám: BO/05/02288-6/2021.

Irat tárgya: A „260. számú főút Sajószentpéter – Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósításához szükséges **Berente külterületi 0101/1 helyrajzi számú ingatlan** vonatkozásában

Mellékletek: -

Kijelentem, hogy ez az irat az eredeti papír alapú dokumentumban foglaltakkal megegyező tartalmú és formátumú hiteles elektronikus másolat.

A másolat készítésének időpontja: 2021. augusztus 16.

A másolatot készítő szervezeti egység megnevezése (osztály szintig megjelölve):

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztály

Másolatkészítési szabályzat: A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Másolatkészítési Szabályzatáról szóló 21/2021. kormány megbízotti utasítás

Másolatkészítési rend elérhetősége: <https://www.kormanyhivatal.hu>

A hiteles másolat készítője: dr. Régi Mária



FSP-ben érkezett KBVD felőlve 2021 AUG 2 6.

Nap S M
J. Pivócher
05.13



25.22/2021

FO
(100)

✓/pld. Fyűzőpi...
d. Juber H.)

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/05/02288-7/2021.

Ügyintéző: dr. Régi Mária

Telefon: 46/514-947

Tárgy: Értesítés kisajátítási határozat véglegessé válásáról a „260. számú főút Sajószentpéter – Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósításához szükséges Berente külterületi 0101/1 helyrajzi számú ingatlant érintő kisajátítási eljárásban

Tisztelt Ügyfelünk!

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 33. § (1) bekezdése alapján értesítem, hogy „közlekedési infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, ténylegesen a „260. számú főút Sajószentpéter – Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósításához szükséges területet érintő kisajátítási eljárás során meghozott, 2021. augusztus 16. napján kelt BO/05/02288-6/2021. számú határozat 2021. augusztus 19. napján véglegessé vált.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

Miskolc, 2021. augusztus 25.

Tisztelettel:

Dr. Alakszai Zoltán

kormány megbízott

nevében és megbízásából:



Hatósági Főosztály

3525 Miskolc, Városház tér 1. Telefon: (36-46) 512 940 Fax: (36-46) 512 943
hatosag@borsod.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu KRID: 465499175

2. függelék

a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
vezetője 21/2021.(VI.1.) utasításához

ZÁRADÉK

papír alapú irat hitelesített elektronikus másolatához

Az eredeti papír alapú iratra vonatkozó információk:

Iktatószám: BO/05/02288-7/2021.

Irat tárgya: Értesítés kisajátítási határozat véglegessé válásáról a „260. számú főút Sajószentpéter – Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósításához szükséges Berente külterületi 0101/1 helyrajzi számú ingatlant érintő kisajátítási eljárásban

Melléletek: -

Kijelentem, hogy ez az irat az eredeti papír alapú dokumentumban foglaltakkal megegyező tartalmú és formátumú hiteles elektronikus másolat.

A másolat készítésének időpontja: 2021. augusztus 25.

A másolatot készítő szervezeti egység megnevezése (osztály szintig megjelölve):

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági és Oktatási Osztály

Másolatkészítési szabályzat: A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Másolatkészítési Szabályzatáról szóló 21/2021. kormány megbízotti utasítás

Másolatkészítési rend elérhetősége: <https://www.kormanyhivatal.hu>

A hiteles másolat készítője: dr. Régi Mária

