



## CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: CS/B01/7195-7/2023.  
Ügyintéző: Czegléczkiné dr. Szentpéteri Szilvia  
Tel.: 06-62/680-673

Tárgy: Előmunkálat engedélyezése

### H A T Á R O Z A T

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata (6720 Szeged, Széchenyi tér 10.) - jogi képviselőjében a dr. Hegymegi-Barakonyi és Fehérváry Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda (1051 Budapest, Dorottya u. 6.) - a 2023. 09. 15. napján előterjesztett kérelmének helyt ad, és

**engedélyezi,**

hogyan a *[redacted]*, szántó művelési ágú, *[redacted]* 1/1 arányú tulajdonát képező, tehermentes ingatlan érintően a *[redacted]* által megbízott előmunkálatot végző szerv lőszermentesítés és próbafeltárás kisajátítás előtti előmunkálatot végezzen, amennyiben az előmunkálat nem eredményezi az ingatlan helyreállíthatatlan változását.

A Kormányhivatal k ö t e l e z i az előmunkálat végzésére jogosultat, hogy amennyiben az ingatlanrész kisajátítására nem kerül sor, az ingatlan rendeltetésszerű használatra haladéktalanul tegye alkalmassá.

**Az előmunkálat megkezdésének időpontja: 2023. november 6.**

Az ingatlan tulajdonosa(i) (vagyonkezelője, használója) köteles(ek) túrni, hogy az engedélyezett előmunkálatokat elvégezzék, az ezzel okozott kár megtérítéséért a kisajátítást kérő és az előmunkálatot végző egyetemlegesen felelős. A Kormányhivatal felhívja ingatlan tulajdonosa(i) (vagyonkezelője, használója) figyelmét, hogy az engedélyezett előmunkálat elvégzésének túrésére vonatkozó kötelezettségnek a megjelölt határnapon tegyen(ek) eleget, ellenkező esetben az előmunkálati engedélyt kérelmező kérelmére indított végrehajtási eljárás keretében intézkedik a döntésben foglaltak kikényszerítéséről.

A jelen engedélyben meghatározott munkálat során okozott, illetve azzal összefüggésben keletkezett károkért járó kártalanítást – a kisajátítási kártalanítás szabályainak alkalmazásával – a kisajátítási határozatban a kisajátítási hatóság állapítja meg.

A Kormányhivatal határozata a közléssel véglegessé válik és végrehajtható, ellene közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs. A döntést sérelmesnek tartó fél a jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthat. Az erre irányuló kereset a döntés közlésétől számított 15 (tizenöt) napon belül, a Szegedi Törvényszékhez címezve, a döntést hozó hatóságnál (a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal) nyújtható be, továbbá a pert pedig a kisajátítást kérő (Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata) ellen is meg kell indítani. A keresetlevélben meg kell jelölni a

döntéssel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tények és bizonyítékok előadásával, és a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet.

Gazdálkodó szervezet (ideértve az egyéni vállalkozót is), valamint a jogi képviselővel eljáró fél a keresetlevelet joghatályosan, kizárólag szabályszerűen előterjesztett elektronikus formában, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló törvényben meghatározott elektronikus úton (e-Papír szolgáltatás útján: <https://epapir.gov.hu>) terjesztheti elő, a „Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása” ügytípus választásával. Jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti.

A közigazgatási per eljárási illetéke 30.000,- Ft, azonban a keresetre illetéket leróni nem kell, mert a közigazgatási bírósági eljárásban a felet tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására *nincs halasztó hatálya*. Ha a kötelezett a hatóság végleges döntésében foglalt kötelezésnek nem tesz eleget, akkor az végrehajthatóvá válik.

## I N D O K O L Á S

Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata - *jogi képviseletében a dr. Hegymegi-Barakonyi és Fehérváry Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda* – kérelmet nyújtott be a rendelkező részben megjelölt helyrajzi számú ingatlan érintő kisajátítás előtti, kérelmében megjelölt előmunkálatok engedélyezése iránt *a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 38. §-a* alapján, „*Ipari terület bővítése, valamint Szeged külterületén megvalósítandó beruházások*” elnevezésű projekt megvalósítása érdekében.

A Kstv. 38. § (1) bekezdése szerint a kisajátítás előtt az ingatlanon előmunkálatot csak különösen indokolt esetekben, az ingatlan rendeltetésszerű használatát a lehető legkevésbé korlátozva lehet végezni. Az előmunkálatok célja a kisajátítás előkészítése érdekében szükséges mérések, vizsgálatok elvégzése lehet. Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások esetében előmunkálatnak minősül a lőszermentesítés és a próbafeltárás, valamint a megelőző régészeti feltárás is, amennyiben az nem eredményezi az ingatlan helyreállíthatatlan változását.

Ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése értelmében a kisajátításhoz szükséges előmunkálatokra a kisajátítási hatóságtól kell engedélyt kérni. Az előmunkálatok engedélyezését a kisajátítást kérő és az előmunkálatokat végző szerv együttesen köteles kérni. A kérelemben meg kell jelölni az ingatlan adatait, a tulajdonos, a használó, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett egyéb jogosult lakáscímét (telephelyét), az elvégezni kívánt előmunkálatokat és a kisajátítás célját, továbbá be kell mutatni azokat az adatokat és körülményeket, és csatolni kell azokat a dokumentumokat, amelyek a kisajátítás feltételeinek fennállását valószínűsítik, és az előmunkálatok végzésének szükségességét indokolják. A (4) bekezdés szerint azonban nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások céljára történő kisajátításhoz szükséges előmunkálat esetén a kisajátítást kérő önállóan is kérheti az előmunkálat engedélyezését.

Megállapításra került, hogy *az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról* szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet a 2. mellékletének 21. pontjában megjelölt ingatlanokkal összefüggésben, „*ipari terület bővítése, valamint Szeged külterületén megvalósítandó beruházásokat*” 2023. május 18. napjától kezdődő hatállyal nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak nyilvánította. Ezzel szorosan összefüggésben Magyarország Kormánya a Szeged megyei jogú város külterületén fekvő földrészetek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1200/2023. (V. 17.) Korm. határozatával a megjelölt ingatlanokat beruházási célterületté nyilvánította.

## 1. Megállapításra került, hogy a kérelmező a kisajátítás feltételeit sikeresen valószínűsítette a következők szerint.

1.1. A kérelmező beadványában a kisajátítás céljaként a Kstv. 2. § c) pontban nevesített *terület- és településrendezés cél*t jelölte meg. Ezzel összefüggésben pedig utalt a Kstv. 4. § (1) bekezdés c) pontjára, amely szerint terület- és településrendezés céljából a kisajátítás akkor lehetséges, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban, **a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében** vagy az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, 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...;

1.2. A kérelmező nyilatkozata szerint a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletben - amely a Kormánynak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 4. § (3a) bekezdése és a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 8. § és 27. § (1) bekezdés g) pontja keretében kapott törvényi felhatalmazás alapján kiadott területrendezési szabályokat megállapító rendelete - szerepel a kisajátítás alapjául meghatározott fejlesztési cél. [*„ipari terület bővítésével, valamint a Szeged külterületén megvalósítandó beruházások”*] Kérelmében rámutatott továbbá arra, hogy **a célt kizárólag** e rendelet 2. mellékletének 21. pontjában taxatív felsorolt ingatlanokon, így az előmunkálati engedéllyel is érintett ingatlan teljes területén **szükséges megvalósítani**, így - megítélése szerint - a kisajátítást elszenvadó nem hivatkozhat arra, hogy más ingatlanon is megvalósítható a kisajátítás alapját képező fejlesztési cél a Kúria Kfv.37.313/2015/8. számú ítéletének elvi lényegében is kifejtettek alapján.

1.3. A kérelmező utalt továbbá a Kstv. 4. § (2) bekezdése a) pontjára is, amelyre tekintettel mivel a tárgyi ingatlanon megvalósuló beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásnak minősül, nem szükséges külön vizsgálni azt, hogy kisajátítással biztosított közösségi előnyök meghaladják-e a tulajdonelvonással okozott kárt, ugyanis a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügynek minősített beruházások esetében ezen feltétel értelemszerűen már fennáll.

1.4. A kérelmező képviselője nyilatkozta és a kérelméhez csatolt postai feladóadóvényvel igazolta, hogy 2023. szeptember 18. napján a kérelmező Önkormányzat, igazolt képviselőjén keresztül vételi ajánlatot tett az ingatlan tulajdonjogának kisajátítást pótló adásvétel útján történő megszerzése iránt az ingatlan tulajdonosa felé, amelyben felhívta a tulajdonost, hogy a vételi ajánlat elfogadásának hiánya esetén kisajátítás megindítására kerül sor az ingatlan tekintetében.

1.5. Tekintettel arra, hogy a tárgyi ingatlan termőföld, így a Kstv. 7. § (1) bekezdése alapján annak kisajátítására abban az esetben kerülhet sor, ha az ingatlan végleges más célú hasznosítását az ingatlanügyi hatóság engedélyezte, vagy a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárult. Mivel a kisajátítás feltételeit valószínűsíteni kell, erre tekintettel a kérelmező egyrészt levezette, hogy mivel Magyarország Kormánya határozatával beruházási célterületté nyilvánította a tárgyi ingatlant, így a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 11. § (3) c) pont alapján az helyhez kötött igénybe vételnek minősül [*„különösen ha a területet Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánította”*], s mint ilyen a Tfv. 11. (2) bekezdésére alapján más célra hasznosítható. Másrészt 2023. 09. 28. napján hiánypótlásként megküldött beadványa mellékleteként külön okiratban nyilatkozott arról, hogy a Tfv. szerint vállalja; a más célú hasznosítással összefüggésben a Tfv. szerinti, az engedélyező, ingatlanügyi hatóság által előírt bejelentési kötelezettségének, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésre vonatkozó kötelezettségének eleget tesz, továbbá a szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását nem akadályozza, azok minőségében nem okoz káros változásokat.

**2. A Kormányhivatal megállapította, hogy a kérelmező az előmunkálat szükségességét megfelelő indokkal támasztotta alá a következők szerint.**

**2.1. A kérelmében megjelölt, lőszermentesítés előmunkálat szükségességét azzal indokolta,** hogy ahhoz, hogy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósulhasson, az ingatlan tekintetében feltétlenül szükséges a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 12. § (2) a) pont szerinti lőszermentesítés mihamarabbi megkezdése. A jogszabály szerint ugyanis az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építető feladata az építési munkaterület átvétele, annak szükség szerinti lőszermentesítése. Erre vonatkozó előmunkálati engedély hiányában a jelen kérelem szerinti nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás keretében tervezett ipari terület kialakítása jelentős idővesztéssel valósítható csak meg, ezért az nem lenne képes potenciális nagybefektetők térségbe vonzására, azaz a beruházás célja kerülne veszélybe.

**2.2. A kérelmében megjelölt, próbafeltárás előmunkálat szükségességének alátámasztásaként hivatkozott a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv) 7. § 20. pont e) alpontjára,** amelyre tekintettel a tárgyi kiemelt beruházás a jogszabály erejénél fogva nagyberuházásnak minősül. A Kötv. 23/C § (1) bekezdés alapján a nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, amelynek részeként a Kötv. 23/C § (5) bekezdésének megfelelően régészeti próbafeltárást szükséges végezni. Erre vonatkozó előmunkálati engedély hiányában a jelen kérelem szerinti nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás keretében tervezett ipari terület kialakítása jelentős idővesztéssel valósítható csak meg, ezért nem lenne képes potenciális nagybefektetők térségbe vonzására, azaz a beruházás célja kerülne veszélybe.

**3. A kérelmező nyilatkozatára tekintettel megállapításra került, hogy a lőszermentesítés, és a próbafeltárás pontszerű beavatkozás, ezért a lehető legkisebb mértékben befolyásolja az ingatlan használatát, ezért nem eredményezi az ingatlan helyreállíthatatlan változását.**

A Kormányhivatal 2023. 10. 03. napján kelt végzésében tájékoztatta az ingatlantulajdonost az eljárás megindulásáról, az ügy tárgyáról, irat-betekintési, észrevétel- és nyilatkozattételi jogáról, amellyel az ügyfél nem élt.

A kérelmező 2023. október 16. napján e-papíron benyújtott beadványában pontosította korábbi nyilatkozatát akként, hogy **2023. november 6. napján** jelölte meg az előmunkálat megkezdésének időpontját.

A Kstv. 39. § (1) bekezdése szerint, ha az előmunkálatok engedélyezésekor azok megkezdésének időpontja megállapítható, azt a kérelemnek helyt adó határozatban kell megjelölni.

Fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a rendelkezésére álló iratokból megállapította, hogy az előmunkálati engedély megadásának jogszabályi feltételei fennállnak, ezért a Kstv. 38. §-ának (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A kérelmező a kisajátítással összefüggésben keletkezett károkért járó kártalanítás megállapítására vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítésére szakértő kirendelését a Kstv. 39. § (4) bekezdése alapján nem kérte, ezért arról döntenem nem kellett.

Az Ákr. 82. § (1) bekezdése értelmében a döntés a közléssel véglegessé válik. A közigazgatási perindítás lehetőségét az Ákr. 112. § és 114. § (1) bekezdése biztosítja.

A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 4. § (1)-(2) bek alapján közigazgatási jogvita tárgya, ha bármely a közigazgatási tevékenységgel közvetlenül

érintett fél a vitatott tevékenységgel szemben jogszabály által biztosított közigazgatási jogorvoslatot kimerítette, vagy a pert jogszabály előírása miatt más közigazgatási eljárás előzte meg. A Kp. 5. § (1) bek. alapján a bíróság a közigazgatási jogvitát közigazgatási perben bírálja el, melyet a 37. § (1) bek. alapján keresetlevéllel kell megindítani. A keresetlevél tartalmáról, előterjesztésének határidejéről és módjáról a Kp. 29. § (1) bek. 37-40. §-ai, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján adott az ügyben döntést hozó hatóság tájékoztatást. A keresetlevél előterjesztéséhez használható nyomtatványt a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazható nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII. 23.) IM rendelet tartalmazza. Az eljáró bíróság hatásköre és illetékessége a Kp. 12. § (1) bekezdésén, valamint 13. § (1) bekezdésén alapul. A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per és egyéb közigazgatási bírósági eljárás illetéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdése értelmében 30 000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásban a felet az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja értelmében tárgyi illeték-feljegyzési jog illeti meg. Az azonnali jogvédelmet a Kstv. 38. § (5) bekezdése zárja ki.

Az Ákr. 132. §-a szerint, 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 rendeli el. A (2) bekezdés szerint 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 értelmében a végrehajtást - ha törvény, kormányrendelet másként nem rendelkezik - az állami adóhatóság foganatosítja *az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról szóló* 2017. évi CLIII. törvény szabályai szerint.

A hatóság hatáskörét a Kstv. 38. § (2) bekezdése, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (2) bekezdése; illetékességét pedig a Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

Az eljárás ezen szakaszában az Ákr. 124. §-a szerinti eljárási költség nem merült fel.

Szeged, - *időbélyegző szerint* -

Dr. Salgó László Péter főispán  
nevében és megbízásából:

Dr. Kis Zoltán Viktor  
osztályvezető

A határozatot kapják:

1. Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata- jogi képviselőtében a dr. Hegymegi-Barakonyi és Fehérváry Baker &McKenzie Ügyvédi Iroda – „*ügyfélkapu*”
- 2.
3. irattár

