



Parád Nagyközség Polgármesterétől
3240 Parád, Kossuth Lajos út 91.
Tel:36/544-072 / 1 mellék
E-mail: polgarmester.parad@t-online.hu

Előterjesztés

Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. szeptember 30. napján tartandó ülésére

Felhatalmazás kisajátítási eljárás megindítására a Hidegkúti utcai közterület (útnyitás) kialakításával érintett ingatlanok vonatkozásában

I. Előzmények, tényállás

Parád településen 2024-ben megindult az új Településterv készítésének folyamata, amelynek célja, hogy meghatározza a település fejlődésének irányait a következő évtizedekre, egyszerre biztosítva az élhetőséget, a fenntarthatóságot és a digitális felkészültséget. A Településterv elkészítése és hatályba léptetése – a vonatkozó jogszabályi kötelezettség alapján – legkésőbb 2027. július 1-jéig szükséges, és a terv Parád település teljes közigazgatási területére készül.

Az új Településterv részét képezi a településrendezési terv (helyi építési szabályzat és szabályozási terv), amelyben – a korábbi tervekkel összhangban – stratégiai fontossággal szerepel a Hidegkúti utca kialakítása. A hatályos, illetve a folyamatban lévő szabályozási terv szerint a szabályozási vonal kötelező érvényű elemként jogi alapot biztosít az önkormányzat számára a közterület (út, járda, közműsáv) jövőbeni kialakítására, szükség esetén az érintett magánterületek közcélú igénybevétele – kisajátítása – útján.

Ezzel összhangban az Önkormányzat a Hidegkúti településrészen a Toldi utcáról nyíló új utca megnyitását tervezi. A fejlesztés célja, hogy a kialakítandó közterület révén az érintett ingatlanok tulajdonosai számára az út mindkét oldalán beépíthető lakótelekek jöjjenek létre, továbbá biztosítottá váljon a már megépült lakóházak közvetlen megközelíthetősége.

Az Önkormányzat a tervezett nyomvonal (a mellékelt szabályozási terv és az ahhoz igazodó vázrajz szerinti területek) megszerzése érdekében az érintett ingatlantulajdonosokkal egyeztetéseket folytatott, és részükre – a piaci viszonyoknak megfelelő – vételi ajánlatot tett.

Az egyeztetések eredményeként az érintett ingatlanok többségének tulajdonosaival megállapodás született. Ugyanakkor két ingatlantulajdonos esetében az egyezségi eljárás nem vezetett eredményre: az érintett tulajdonosok az Önkormányzat vételi ajánlatát nem fogadták el, így az ingatlan tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzése esetükben nem lesz lehetséges.

Tekintettel arra, hogy a közcélú útkialakítás megvalósítása a két ingatlan(rész) megszerzése nélkül nem lehetséges, és az önkéntes tulajdonszerzésre irányuló kísérlet igazoltan sikertelen volt, az Önkormányzatnak – a fejlesztési cél megvalósítása érdekében – kezdeményeznie kell a kisajátítási eljárás megindítását az érintett két ingatlan vonatkozásában.

II. Jogszabályi háttér

A kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kizárólag kivételesen, a kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvényben (a továbbiakban: Tv.) meghatározott közérdekű célból, az ott meghatározott feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett vonható el; az ingatlannak egy része is kisajátítható.

A Tv. alapján kisajátítást kérő lehet – többek között – a helyi önkormányzat, amennyiben a törvényben meghatározott közérdekű célt (jelen esetben közterület, közút kialakítása) valósítja meg.

A kisajátítási kérelemhez csatolni kell azokat a dokumentumokat (így különösen a vételi ajánlatot, a tértivevényt, a tulajdonos vételi ajánlattal összefüggésben tett nyilatkozatát), amelyekkel az Önkormányzat igazolja, hogy az ingatlan tulajdonjogát adásvétel útján nem tudta megszerezni, továbbá a kisajátítási tervet és a Tv.-ben meghatározott egyéb mellékleteket.

A kisajátítási eljárás az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal hatáskörébe tartozik, kérelemre indul, és illetékmentes. Az eljárásra egyebekben az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény, a kisajátítási terv elkészítéséről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet, valamint a Tv. rendelkezései az irányadók.

Az Önkormányzat a fenti jogszabályi feltételeknek – a vételi ajánlat megtétele, annak a két érintett tulajdonos általi elutasítása, valamint a szabályozási tervben rögzített közcélú felhasználás – megfelelő, így a kisajátítási eljárás jogszerűen kezdeményezhető.

III. Az érintett ingatlanok

A tervezett közterület (útnyitás) kialakításával érintett, kisajátítási eljárással megszerzendő ingatlanrészek a következők:

1. Parád belterület 980/1 hrsz. kertrészéből 285 m² nagyságú földrészlet szükséges a szabályozási terv szerinti közterület lejegyzéséhez.
2. Parád belterület 978 hrsz. kertrészéből 239 m² nagyságú földrészlet szükséges a szabályozási terv szerinti közterület lejegyzéséhez.

Az érintett ingatlanok pontos helyrajzi száma, területnagysága és a kisajátítással érintett terület kiterjedése a szabályozási tervhez igazodó vázrajz alapján kerül a kisajátítási kérelem mellékletét képező kisajátítási tervben rögzítésre.

IV. Pénzügyi vonatkozások

A kisajátítási eljárás illetékmentes, azonban az Önkormányzatot terheli a kártalanítás összegének, valamint az eljárással összefüggő igazságügyi szakértői és egyéb igazolt költségek (így különösen a kisajátítási terv elkészítésének költsége) megfizetése. A kártalanítás fedezetét az Önkormányzat 2027. évi költségvetésében szükséges biztosítani.

V. Döntési javaslat

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Melléklet: Szabályozási terv (M1) kivonata, Tájékoztató a kisajátítási eljárásról, Határozati javaslat

Parád, 2026. szeptember 25.


Mudriczki József
polgarmester

Határozati javaslat

Parád Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Kisajátítási eljárás megindítására vonatkozó felhatalmazás” tárgyú előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Hidegkúti településrészen, a Toldi utcáról nyíló új közterület (útnyitás) kialakításához szükséges ingatlanok közül az érintett két ingatlan tulajdonosaival – a piaci alapú vételi ajánlat elfogadásának hiányában – megegyezés útján nem sikerült megállapodni.
2. A Képviselő-testület a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény alapján felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében – a szabályozási tervben rögzített közcélú útkialakítás megvalósítása érdekében – kezdeményezze az illetékes kormányhivatalnál a kisajátítási eljárás megindítását.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási kérelem és mellékletei (így különösen a kisajátítási terv, vázrajz, valamint a Tv. szerinti egyéb dokumentumok) elkészíttetésére, valamint azok aláírására és a kormányhivatalhoz történő benyújtására.
4. A Képviselő-testület a kisajátítási eljárással összefüggő kártalanítás és egyéb igazolt költségek fedezetét az Önkormányzat 2027. évi költségvetésében biztosítja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az eljárás alakulásáról a Képviselő-testületet folyamatosan tájékoztassa.

Határidő: korm.rendelet szerint

Felelős: polgármester

Parád, 2026. szeptember

Tájékoztatás a kisajátítási eljárásról

Kisajátítási eljárás

Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben (továbbiakban: Tv.) meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.

Az ingatlannak egy része is kisajátítható.

A kisajátítási eljárás lefolytatására az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal jogosult. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyek közül nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő ügyé minősítő jogszabályban meghatározott beruházással (a továbbiakban: nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás) összefüggő kisajátítás esetében jogszabály az általános illetékességű területtől eltérő illetékességi terület meghatározásával kijelölheti az eljáró kisajátítási hatóságot.

A kisajátítási eljárásban ügyfél:

- a kisajátítást kérő,
- az állam, illetve az önkormányzat tulajdonszerzésével járó, harmadik személy által indított eljárásban az állami tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet, illetve a kisajátítással tulajdont szerző önkormányzat,
- a kártalanításra jogosult tulajdonos, vagyonkezelő,
- mindaz az ingatlan-nyilvántartásból, valamint a földhasználati nyilvántartásból kitűnő egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti, ideértve az ingatlan-nyilvántartásba még be nem jegyzett, de - a 6. § (6) bekezdés szerint az elidegenítési tilalom hatálya alá nem tartozó - széljegyzetként feltüntetett jogszerzőt is,
- mindazon egyéb jogosult, akinek az ingatlanra vonatkozó jogát a kisajátítás érinti.

Ha a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult személye nem állapítható meg egyértelműen ügygondnokot vagy eseti gondnokot kell kirendelni. Az ügygondnokot a kisajátítási hatóság, az eseti gondnokot a kisajátítási hatóság megkeresésére a gyámhatóság rendeli ki. A gyámhatósági eljárás ügyintézési ideje 15 nap.

A kisajátítási eljárás megindítása és lefolytatása:

A kisajátítási eljárásra – az e törvényben foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel – az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

A kisajátítási eljárás kizárólag kérelemre folytatható le. A kérelmet - a kisajátítási hatóság honlapján közzétett formanyomtatványon - ingatlanonként kell benyújtani.

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

A kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül tájékoztatja a kisajátítást kérőt arról, hogy teljes eljárást folytat, az ügyintézés határidejéről, és a határidő túllépésének jogkövetkezményeiről. Abban az esetben, ha a kormányhivatal a kérelem elbírálása tekintetében az ügyintézési határidőt túllépi, úgy elrendeli a kisajátítást kérő által előlegezett eljárási költség visszatérítését, továbbá 10.000,- Ft, azaz tízezer forint megfizetését – a kormányhivatal költségvetése terhére – a kisajátítást kérő részére, aki mentesül az eljárási költségek megfizetése alól is.

A kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül tájékoztatja az ismert ellenérdekű ügyfelet az eljárás megindításáról; az ingatlant milyen közérdekű célra kérték kisajátítani; illetve az ügyfelet megillető jogokról (nyilatkozattétel, iratbetekintés). A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosa az ingatlan tulajdonjogával a kisajátítási eljárás időtartama alatt csak a kisajátítást kérő javára vagy más részére a kisajátítást kérő hozzájárulásával rendelkezhet; erről a tulajdonost a kisajátítási eljárás megindításáról szóló értesítésben tájékoztatja a kormányhivatal.

A kisajátítást kérőnek a kérelemhez mellékelnie kell:

- azokat a dokumentumokat, amellyel – vételi ajánlat, tértivevény, a tulajdonos vételi ajánlattal összefüggésben tett nyilatkozata, – bizonyítja, hogy az ingatlan tulajdonjogát adásvétel vagy csere útján nem tudta megszerezni,
- ha a közérdekű cél megvalósítása a tulajdon korlátozásával nem lehetséges, az ezt igazoló dokumentumokat, ill. a hatóság elutasító döntését,
- a kisajátítási tervet:

➤ Részleges kisajátítás esetén kettős záradékkal (ingatlanügyi és építésügyi záradékkal) ellátott kisajátítási tervet, melynek elemei:

- kisajátítási változási vázrajz,
- kisajátítási változási vázrajzhoz tartozó területkimutatás,
- a kisajátítási átnézeti térkép (ha a kisajátítási cél megvalósítása több ingatlant érint),
- a jogosultak listája

a jogosultak listája:

- a tulajdonos neve, lakcíme (székhelye), tulajdoni hányada, a tulajdonszerzés jogcíme, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jog jogosultjának neve, lakcíme (székhelye), a jog megszerzésének jogcíme - az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett jogosultak adatait is ideértve-,
- az ingatlan felett a kisajátítást követően tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet neve és címe (székhelye), ha az állam vagy az önkormányzat tulajdonszerzésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez - jogszabály alapján - a tulajdonosi joggyakorló egyidejű bejegyzése is szükséges.

➤ Teljes ingatlan, építmény létesítésére irányuló kisajátítása esetén építésügyi záradékkal ellátott kisajátítási tervet, melynek elemei:

- hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép vagy – ha a kisajátítási cél megvalósítása több ingatlant érint – a kisajátítási átnézeti térkép,
- a jogosultak listája

Amennyiben a kisajátítást kérő rendelkezésére áll az adott ingatlanra vonatkozóan a kisajátítás céljára megadott jogerős építési engedély, akkor nem kell építésügyi záradék.

- Teljes ingatlan, építmény létesítésére nem irányuló kisajátítása esetén záradék nélküli kisajátítási tervet, melynek elemei:
 - hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép,
 - a jogosultak listája

- a kisajátítást kérő bejelentését az ingatlan tulajdonosa és más ügyfelek nevéről, lakáscíméről (székhelyéről), ha ezek az adatok a kisajátítási terv elkészítését követően megváltoztak,
- a kisajátítást kérő nyilatkozatát - kivéve az 5. § szerinti, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházást - arról, hogy a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll,
- a kisajátítás céljának megfelelően a 7. § szerinti dokumentumokat,
- kisajátítást kérő harmadik személy esetében a tevékenység végzésére vonatkozó engedélyt, nem engedélyköteles tevékenység esetén létesítő okiratát;
- a telki szolgálat, egyéb szolgálat, vezetékJog és más használati jog jogosultjainak nyilatkozatait a jog fenntartásáról, vagy a megszüntetéshez való hozzájárulásról, ennek hiányában annak igazolását, hogy a kisajátítást kérő a jogosultat a nyilatkozat beszerzése érdekében megkereste.

A kisajátítást kérő köteles a Tv. 2-5. § szerinti szempontok mérlegeléséhez szükséges adatokról a kormányhivatalt tájékoztatni, és az azokat igazoló dokumentumokat a hatóság rendelkezésére bocsátani.

Amennyiben a kisajátítást kérő nem igazolja az ügy elbírálásához szükséges nyilvános, vagy jogszabállyal rendszeresített közhiteles nyilvántartásban szereplő adatokat, a kisajátítási hatóság az adatokat hivatalból szerzi be. Ha a szükséges adatokat a cégnyilvántartás tartalmazza és ezen adatok a cégnyilvántartásban elektronikus formában állnak rendelkezésre, a kisajátítási hatóság azokat elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerzi be. A kisajátítási hatóság az ügyfelek teljes körének a felmérése érdekében az ügyfelek adatait hivatalból szerzi be az ingatlan-nyilvántartást vezető szervtől, valamint – a földhasználati nyilvántartással érintett ingatlan esetében – a földhasználati nyilvántartást vezető szervtől.

Ha a kisajátítást kérő harmadik személy a kérelemhez a létesítő okiratát nem csatolja, a kormányhivatal – az ügy elbírálásához szükséges adatok szolgáltatása iránt – megkeresi a kisajátítást kérő harmadik személyről nyilvántartást vezető szervet. Ha a szükséges adatokat a cégnyilvántartás tartalmazza és ezen az adatok a cégnyilvántartásban elektronikus formában állnak rendelkezésre, a kisajátítási hatóság azokat elektronikus úton, közvetlen lekérdezéssel szerzi be.

A Tv. 2-5. §-ai részletezik a kisajátítási célokat és feltételeket.

A kisajátítási eljárás illetékmentes.

A kérelem elbírálása, ügyintézési határidő:

A kérelem beérkezését követően a kormányhivatal a kérelmet és mellékleteit megvizsgálja, és annak elutasításáról, vagy pedig a szakértő kirendeléséről, valamint a kisajátítási tárgyalás kitűzéséről rendelkezik.

Amennyiben a kérelmező a kérelmet hiányosan nyújtotta be, a kormányhivatal – megfelelő határidő megjelölése és a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – nyolc napon belül hiánypótlási felhívást ad ki.

A kisajátítási kérelem hiányainak pótlására a kisajátítást kérő csak egy alkalommal hívható fel, és az ennek során meghatározott hiánypótlási határidő nem hosszabbítható meg. A hiánypótlásra meghatározott határidő eredménytelen elteltét követően a kisajátítási hatóság a hiányok ezt követő pótlásáig terjedő időt, de legfeljebb 30 nap időtartamot alapul véve a kisajátítást kérőt – ha mulasztását nem igazolta – eljárási bírsággal sújtja. Az eljárási bírság mértéke naponta 10 000 forint. Az eljárási bírság kiszabását követően a kisajátítási hatóság – ha a hiányok pótlása megtörtént – folytatja az eljárást, ellenkező esetben megszüntetheti az eljárást vagy a rendelkezésre álló adatok alapján dönt..

A kisajátítási hatóság a kisajátítási kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül a kisajátítással érintett tulajdonosok nevét és lakcímét, valamint az ingatlan helyrajzi számát tartalmazó végzésével az ingatlanügyi hatóságot a kisajátítási eljárás megindítása tényének és az elidegenítési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése, valamint az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzett személynek és ingatlan-nyilvántartási jogelődjének neve (cégneve) és lakcíme (székhelye) közzétevése érdekében. A kisajátítási hatóság végzése és annak melléklete ingatlan-nyilvántartási feljegyzésre alkalmas okirat, valamint az ingatlanügyi hatóság ezen okirat alapján teljesíti a név- és lakcímadatok szolgáltatását is.

A kisajátítási hatóság – ha a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik – a kisajátításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából végzésben igazságügyi szakértőt 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.

Amennyiben a kisajátítási hatóság – a szükséges szakértelem rendelkezésre állása folytán – nem rendel ki szakértőt, a kártalanítás meghatározása érdekében – az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseitől eltérően – az állami adóhatóság összehasonlító értékadatok szolgáltatására irányuló eljárása keretében a kisajátítási hatóság az ingatlan helyrajzi számát is jogosult megismerni. A kisajátítást megalapozó közérdekű cél megvalósítását szolgáló tevékenység vagy beruházás azonossága esetén a kisajátítási hatóság az összehasonlító értékadatokat az egymással területi szempontból összefüggő további kisajátítási eljárások során is felhasználhatja.

A szakértői véleménynek az ügyfelek részére történő megküldéséről a kisajátítási hatóság hivatalból gondoskodik. A szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg. Ha a kérdések és észrevételek olyan időben érkeznek meg, hogy azok szakértő általi megismerése még a tárgyalás előtt lehetségesnek mutatkozik, a beérkezett kérdéseket és észrevételeket a kisajátítási hatóság továbbítja a szakértő részére.

Mellőzhető a tárgyalás kitűzése, ha a rendelkezésre álló adatok alapján a kisajátítási hatóság arra a következtetésre jut, hogy a kisajátítás jogalapja nem áll fenn. Mellőzhető – az ügyfelek ellenkező kérelmének hiányában – a tárgyalás kitűzése akkor is, ha a megállapítani tervezett kártalanítási összeg egyik kártalanításra jogosult esetében sem éri el a tízezer forintot. Ebben az esetben azon kérelmeket és nyilatkozatokat, melyek megtételének határidejét e törvény a tárgyalás időpontjához kapcsoltn határozza meg, a kisajátítási hatóság által meghatározott időpontig kell megtenni.

Az ügyfelek nem kötelesek részt venni a tárgyaláson. A szakértő azonban köteles megjelenni, őt a tárgyalásra a kormányhivatal megidézi. A tárgyaláson ismertetni kell a kártalanításra vonatkozó szakvéleményt és meg kell vitatni az ügyfelek által a kisajátítási tervre, továbbá a szakvéleményre előzetesen, valamint a tárgyaláson tett észrevételeket. A kormányhivatal és az ügyfelek is kérhetik a szakértői vélemény kiegészítését.

Ha a kisajátítási terv záradéka a kisajátítási eljárás folyamán lejár, a kisajátítási hatóság a tervet újrazáradékolás céljából az erre hatáskörrel rendelkező szervnek megküldi és ezt követően eljárását az újrazáradékolásig felfüggeszti.

A kormányhivatal az eljárást végzéssel megszünteti, ha a kérelmező az érdemi határozat véglegessé válása előtt visszavonja a kérelmét. (Ákr. 47. § (1) bekezdés e) pontja és a 35. § (3) bekezdés)

A kormányhivatal a kisajátítás kérdésében határozattal dönt.

A határozatot a kérelem megérkezését követő naptól számított 75 napon belül kell meghozni és gondoskodni a határozat közléséről. Az ügyintézési határidőt nem lehet **meghosszabbítani**.

Az ügyintézési határidőbe nem számít be:

- az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és
- az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama. (Ákr. 50. § (5) bekezdés)

A kártalanítás:

A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért – a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével– teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A kisajátítással kapcsolatos értékvesztéseket meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét; erdő esetében a lábon álló faállomány értékét; az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését. A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

A kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbözetet.

A kisajátítást kérő köteles a kártalanításra jogosult részére a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerült indokolt és igazolt járulékos költségeket megtéríteni.

Járulékos költség: 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 (a továbbiakban: alaphatáridő) - felmerült indokolt és igazolt költség.

Kivételesen indokolt esetben 90 napon túl felmerült járulékos költség megtérítésére is kötelezhető a kisajátítást kérő, ha a kártalanításra jogosult igazolja, hogy a költségek önhibáján kívül merültek fel 90 napon túl (a továbbiakban: kivételes határidő).

A költségek felmerülésének időpontja ebben az esetben sem lehet későbbi, mint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 6. hónap (a továbbiakban: végső határidő).

A kisajátítást kérőnek az indokolt és igazolt járulékos költségek megtérítésére való kötelezését a kisajátítási kártalanításra jogosult kérelmezheti a fentiekben részletezett alap-, vagy kivételes, vagy végső határidőt követő 15 napon belül a kisajátítási hatóságnál.

A járulékos költség megtérítésére vonatkozó rendelkezést a Tv. 37/A. § szabályozza.

Amennyiben a kártalanításra jogosult a kisajátítási hatóság részére a döntés meghozataláig igazolja a járulékos költséget, úgy a kisajátítási hatóság a kisajátítási kérelemnek helyt adó határozatában rendelkezik a járulékos költség megtérítésének elrendeléséről.

A kártalanítás – a Tv. 13-14. §-ban foglalt kivételekkel - pénzben történik.

A kártalanítás megfizetésére a kisajátítással tulajdont szerző kisajátítást kérő állam, illetve helyi önkormányzat, a Tv. 36. § (2) és (3) bekezdése szerinti esetben a kisajátítást kérő harmadik személy köteles.

A kártalanítási összeget egy összegben kell megfizetni, a kifizetés a kártalanításra jogosult pénzforgalmi 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 kisajátítást kérő a kifizetési kötelezettségét akkor teljesíti, amikor a pénzforgalmi számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató a számlát a kártalanítás összegével megterheli, vagy a Tv.-ben meghatározott esetekben a kisajátítást kérő a kártalanítási összeget bírósági letétbe helyezi.

A kártalanítási összeg a kisajátítási határozat véglegessé válásával esedékes, ettől az időponttól kezdődően jár a polgári törvénykönyv szerinti késedelmi kamat is. 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 kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót. A kártalanítás összegét úgy kell tekintetni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

Jogorvoslat:

A kisajátítási határozat ellen fellebbezésnek helye nincs, az ügyfél azonban a kisajátítási határozat bírósági felülvizsgálatát a határozat közlésétől számított 15 napon belül jogszabálysértésre hivatkozással kérheti az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróságtól (a Fejér Vármegyei Kormányhivatal határozata esetén a Veszprémi Törvényszéktől).

A bíróság a kisajátítási határozatot megváltoztathatja, kivéve, ha a kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kérelmét arra hivatkozva utasította el, hogy nincs helye kisajátításnak, és a közigazgatási határozat ezen rendelkezése jogszabálysértő; ebben az esetben a bíróság a közigazgatási határozatot hatályon kívül helyezi, és a kisajátítási hatóságot új eljárásra kötelezi.

Az ingatlan birtokbocsátása:

A tulajdonos, valamint az ingatlant használó legkésőbb a közigazgatási eljárás során tartott tárgyaláson nyilatkozik arról, hogy az ingatlant - a 29. §-ban foglalt végső határidőre figyelemmel - mennyi időn belül képes birtokba bocsátani.

A birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a kártalanítás megfizetését követő legfeljebb 2 hónapos, építmény nélküli ingatlan esetében legfeljebb 1 hónapos határidőt állapíthat meg.

A kisajátítási hatóság ennél hosszabb határidőt is megállapíthat, ha ebben a felek megállapodtak, vagy ha az bizonyos tulajdonosi cselekmények (pl. épület lebontása, anyagának elvitele, fakitermelés) elvégzéséhez szükséges.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetében építmény nélküli ingatlan birtokba bocsátására legfeljebb 15 napos határidő állapítható meg, és a birtokbabcsoátási határidőt a tulajdonosi cselekmények elvégzése érdekében nem lehet meghosszabbítani.

A kisajátítást kérőnek a kártalanítást, valamint megtérítést – kamatokkal együtt – a kisajátítási határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül kell megfizetni és az azt követő 8 napon belül kell a kisajátítási hatóság részére a megfizetést igazolni. (Tv. 29. § (2) bekezdés)

Visszavásárlási jog:

A kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel.

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 biztosítania kell. Amennyiben a kisajátítás célja a határozatban meghatározott időtartamon belül nem valósul meg, az ingatlan korábbi tulajdonosát visszavásárlási jog illeti meg. Az ingatlan korábbi tulajdonosának jogutód nélküli megszűnése esetén, vagy ha a korábbi tulajdonos (vagy annak jogutódja, örököse) a visszavásárlási jogról lemond, a visszavásárlási jog az állam, illetve az ingatlan fekvése szerinti önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlóját illeti meg.

Ha az ügyfél nem személyesen jár el, a kormányhivatal az eljáró személy **képviselési jogosultságát** megvizsgálja. A hatóság visszautasítja a képviselő eljárását, ha az nyilvánvalóan nem alkalmas az ügyben a képviselet ellátására, vagy képviselési jogosultságát az erre irányuló hiánypótlási felhívás ellenére sem igazolja. E végzés ellen nincs helye önálló jogorvoslatnak, az csak az érdemi határozat elleni jogorvoslati kérelemben támadható meg. (Ákr. 13. §, és a 112. §)

Szakértő előzetes kirendelése:

A kisajátítási hatóság a kisajátítást kérő kisajátítási eljárás megindítását megelőzően előterjesztett kérelmére szakértőt rendel ki a kisajátításra vonatkozó szakvélemény (a továbbiakban: előzetes szakvélemény) előzetes elkészítése céljából. A kirendelés iránti kérelemben meg kell jelölni azt az ingatlant, amelyre vonatkozóan az előzetes szakvélemény elkészítését kéri. A kirendelésre az a kisajátítási hatóság illetékes, amely az adott ingatlan tekintetében a kisajátítási eljárásra illetékes lenne. A szakértő az előzetes szakvélemény elkészítése során a kisajátítási eljárás szabályai szerint jár el. A szakértő kirendelésének költségeit a kérelmező viseli.

Ha a kérelem megfelelő, a kisajátítási hatóság - a kérelem érkezésétől számított 8 napon belül - felszólítja a kérelmezőt, hogy a költségek fedezésére előreláthatóan szükséges - a kisajátítási hatóság által meghatározott - összeget a kisajátítási hatóságnál előzetesen helyezze letétbe. Ha a kérelmező az összeget letétbe helyezi, a kisajátítási hatóság a szakértőt - a letétbe helyezéstől számított 15 napon belül - végzéssel kirendeli. Ha a kérelmező a letétbe helyezést elmulasztja, a kisajátítási hatóság - a hiányok pótlására való felhívás kibocsátása nélkül - a kérelmet indokolt végzéssel elutasítja.

Amennyiben a kérelmező a későbbiekben benyújtott kisajátítási kérelmében az előzetes szakvéleménynek a kisajátítási eljárásban szakértői vélemény szerinti felhasználását kéri, és egyúttal csatolja is azt, abban az esetben a kisajátítási eljárásban az előzetes szakvéleményt a kisajátítási eljárásban szakértői véleményként kell felhasználni. Ebben az esetben az előzetes szakvéleményt úgy kell tekinteni, mintha azt a kisajátítási eljárásban kirendelt szakértő készítette volna. (Tv. 37/B-C. §)

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházással összefüggő kisajátítás esetén a kisajátítást kérő köteles kérni szakértő előzetes kirendelését, valamint a kisajátítási eljárásban az előzetes szakvélemény felhasználását. A szakértői költségek előzetes letétbe helyezésére a kisajátítási hatóság a kérelmezőt nem szólítja fel; a kérelmező igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II.21.) IM rendelet 9/B. §-ában meghatározott összeget köteles a kérelem benyújtásával egyidejűleg a kisajátítási hatóságnál letétbe helyezni. (Tv. 37/D. § (1)-(3) bekezdései)

Alkalmazandó jogszabályok:

- a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Tv.)
- a kisajátítási terv elkészítéséről, felülvizsgálatáról, záradékolásáról, valamint a kisajátítással kapcsolatos értékkülönbözet megfizetésének egyes kérdéseiről szóló 178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet (Korm. rendelet)
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.)

