



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Iktatószám:** BO/05/00833-6/2019.

**Tárgy:** Általános iskola építéséhez szükséges

**Ügyintéző:** dr. Andrikné Polónyi Ildikó

**Tolcsva** belterületi **537 hrsz-ú** ingatlant érintő

**Telefon:** 46/512-920

kisajátítási eljárás

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 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Khr.) 25. § (2) bekezdése alapján – a megyei kormányhivatal jogkörében eljárva – kisajátítási eljárásban meghoztam az alábbi

**v é g z é s t:**

I.

**Tolcsva Község Önkormányzata** (székhelye: 3934 Tolcsva, Szabadság tér 16., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Csoma Ernő polgármester – által **„kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási - ideértve a diákotthoni elhelyezést biztosító létesítményeket is -, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése” közérdekű célra, ténylegesen „Új általános iskola építése” megvalósításához** szükséges terület megszerzése iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a

**Tolcsva belterületi 537 hrsz-ú,**

**„kivett lakóház, udvar”** megnevezésű, 450 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint

– kisajátítással nem érintett tulajdonos tulajdoni illetősége mellett –

**2/4** arányban tulajdonos **Farkas Mihályné** 69 St.Stephens Ave Keasbey N.Y.08832 USA, (tulajdoni lap: II/4., II/6.) elhalálozott személy jelenleg ismeretlen örökös(i) képviselőre kirendelt ügygondnok: dr. Polgáry Gyula ügyvéd (székhelye 3530 Miskolc, Arany J. u. 21. fsz/1.)

tulajdonában álló ingatlan

**egészének** vonatkozásában a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére a

**Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t**

(1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.

Tel.: 30/914-4795)

**mint igazságügyi szakértőt kirendelem.**

A szakértő részére a kisajátítási terv és az ügyben keletkezett iratok fénymásolatait jelen végzésemhez mellékelem.

**A kártalanítás mértékének megállapítása érdekében a kirendelt szakértő feladata:**

1. **Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.**

Ennek során:

A **helyszínt tekintse meg**, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

**Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat**, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy **az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló**, melyek az **előnyös**, illetőleg **hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest**.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az **összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét**.

**Amennyiben** az ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – **nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét** kell figyelembe venni.

A kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok **e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni**.

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint **kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától** az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész** van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve **a beköltözhető és lakott forgalmi értéket**.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **nem tart igényt**, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre **igényt tart**, azokat lebontja és anyagukat elviszi.

Ebben az esetben vegye figyelembe a **Kstv. 10. § (4) bekezdésében** foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában **részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget**.

3. Amennyiben az ingatlan **kisajátítással érintett részén faállomány, vagy más élő növényzet** található, **határozza meg azok értékét**, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más élő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más élő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.
4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés**, ha igen **annak összegét határozza meg** (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén **a lábon álló és függő termés értéke**, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; **az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése**).  
Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetésszerű használatra.  
Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét; és az így jelentkező különbséget alapján kell véleményezni az értékcsökkenést.  
**Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja.**
5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint **fennállnak-e a Kstv. 6. § (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek** (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen – a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében **javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását**.
6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében **felmerül-e a Kstv. 20. §-a szerinti költség** (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbséget), ha igen, **annak összegét határozza meg**.
7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy **felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti**, a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerülő **járujúkos költség** (a költözködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevétel kiesés, valamint mindezekben túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosultnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. **Tegyen összecszerű javaslatot** a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. § (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
9. **Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén** a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi

körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

A haszonélvezeti, özvegyi jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

**A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.**

10. **A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás** véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
11. Javaslatok megtételekor **térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre.** Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit. Szakvéleményét részletesen indokolja.

A szakértő feladata ellátásához – az igazságügyi szakértők díjazásáról szóló 3/1986. (II. 21.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) előírásainak megfelelő feltételekkel – **saját gépkocsi igénybevételét engedélyezem.**

**Feljogosítom** a szakértőt igazságügyi **társszakértő igénybevételére**, amennyiben azt valamely fenti kérdés megválaszolásához szükségesnek tartja.

**Összességében olyan szakvéleményt kell készíteni, amely** Magyarország Alaptörvénye XIII. cikk (2) bekezdésében, valamint a Kstv. 1. § (1) bekezdésében és 9. § (1) bekezdésében előírt „teljes” kártalanítás elvével összhangban állva, a helyben kialakult forgalmi értékből **véleményezve megalapozza a kisajátítást szenvedő jogosultak teljes és feltétlen kártalanítását**, olyan kártalanítási összeg megállapításával, mintha a kisajátítás be sem következett volna.

**Kirendelt szakértő a szakvéleményét köteles írásban, 4 példányban elkészíteni és** – költségjegyzéke egyidejű csatolása mellett – **legkésőbb 2019. március 21. napjáig** a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Oktatási és Hatósági Osztálya részére (BO/05/00833/2019. ügyiratszámra hivatkozással) **benyújtani.**

Felhívom a szakértő figyelmét, hogy köteles eljárnia kirendelésem alapján, kivéve ha:

- kizáró ok áll fenn Önnel szemben,
- a feltett kérdések megválaszolása egészben vagy részben nem tartozik azon szakismeretei körébe, amelyekben jogosult eljárni
- tevékenységének ellátásában fontos ok akadályozza,
- feladatát a megadott határidőre nem képes teljesíteni,
- a feltett kérdésben kizárólag jogszabályban meghatározott szervezet jogosult szakvéleményt adni.

Ezen körülmények fennállását öt napon belül köteles közölni a hatósággal.

A nem természetes személy szakértő a kirendelő végzés kézhezvételétől számított tíz napon belül köteles a hatóságnak bejelenteni, hogy a nevében melyik tagja vagy alkalmazottja jár el.

**Felhívom a szakértőt**, hogy haladéktalanul **tájékoztassa hatóságomat** arról, ha eljárása során az ügygel összefüggő olyan jelenséget, hiányosságot vagy rendellenességet észlel, amely a tudomására hozott tényállást kiegészíti, módosítja, vagy amely a megválaszolandóvá tett kérdések körén túl jelentkezik, de annak értékelése vagy figyelembevétele az ügy megítélése szempontjából indokolt lehet. A további intézkedésekre hatóságom rendelkezése alapján kerül sor.

Ha az írásbeli szakvélemény előterjesztését követően hatóságom az ügyben további, az eredeti kirendelésben nem szereplő kérdések megválaszolását tartja szükségesnek, a szakértő kiegészítő szakvéleményt ad.

Ha a szakvélemény nem egyértelmű, hiányos, önmagával, vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a hatóság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni.

Felhívom a szakértő figyelmét, hogy a szakvélemény homályosságának, hiányosságának, önmagával vagy a szakvélemény előterjesztését megelőzően a szakértő tudomására hozott, bizonyított tényekkel való ellentmondásának kiküszöbölésére irányuló kérdések megválaszolása a szakértői díjazás szempontjából nem minősül kiegészítő szakértői véleménynek.

Felhívom a szakértő figyelmét, ha természetes személy igazságügyi szakértőként rendeli ki hatóságom, tíz napon belül köteles jelezni, ha a kirendelésnek nem természetes személy igazságügyi szakértőként, hanem szakvéleményadásra jogosult szervezet tagjaként vagy alkalmazottjaként kíván eleget tenni, amennyiben hamis szakvéleményt ad, a Büntető Törvénykönyvbe ütköző cselekményt követ el, amely büntetőjogi felelősségre vonást von maga után és az igazságügyi szakértői tevékenységére vonatkozóan az igazságügyi szakértő esküt tett, az esküben foglaltakat köteles megtartani.

A szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást.

Tájékoztatom a kisajátítást kérőt, az ingatlan tulajdonosát és egyéb jogosultjait, hogy a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft., mint **kirendelt igazságügyi szakértő az ügyben helyszíni szemlét tart**, melynek

**időpontja:** 2019. március 12. napja 12.30 óra

**találkozás helye:** Tolcsva belterületi 537 hrsz-ú ingatlanon.

**A szakértő telefonszáma:** 30/914-4795

A helyszíni szemlén valamennyi ügyfél **jogosult megjelenni**, a szakértőhöz **kérdést intézni**, az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló körülményekkel összefüggésben **észrevételt megfogalmazni**.

## II.

Az ügyben az elkészült szakvélemény ismertetésére és megvitatására **tárgyalást tűzök ki**, melynek

**időpontja: 2019. március 27. napján 15.00 óra**

**helye:** Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal (3525 Miskolc, Városház tér 1., „B” épület, III. emelet 314-es terem).

**A Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.-ét** a 2019. március 27. napján 15.00 órára kitűzött tárgyalásra – a törvényes következmények terhe mellett – szakértőként **megidézem**.

Figyelmeztetem a kirendelt szakértőt, hogy az idézésnek köteles eleget tenni.

Ha az idézésnek nem tesz eleget, vagy meghallgatása előtt az eljárás helyéről engedély nélkül eltávozik, és távolmaradását előzetesen alapos okkal nem menti ki vagy utólag megfelelően nem igazolja, továbbá, ha az idézés alapján meghallgatására alkalmatlan állapotban jelenik meg, és ezt a körülményt nem menti ki, eljárási bírsággal sújtható, továbbá az eljárási cselekmény megisméltése miatti többletköltség megfizetésére kötelezhető.

Az eljárási bírság legkisebb összege esetenként tízezer forint, legmagasabb összege természetes személy esetén ötszázezer forint, jogi személy, vagy egyéb szervezet esetén egymillió forint.

**A kitűzött tárgyalásra meghívom**

- a kisajátítást kérő képviselőjét,
- az ingatlan tulajdonosa(i)t, valamint egyéb jogosultjait, illetve képviselőiket

azzal, hogy az ügygel kapcsolatos esetleges észrevételeiket, valamint **a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket legkésőbb a tárgyalásig, illetve a tárgyaláson tehetik meg.**

Észrevétel, nyilatkozat hiányában a rendelkezésre álló adatok szerint kell dönten.

**Felhívom a kisajátítást kérőt, valamint az ingatlan tulajdonosa(i)t és egyéb jogosultjait, hogy amennyiben az előzőekben megjelölt körön kívül további, az érintett ingatlan tekintetében jogosult személyről, szervről van tudomásuk, azt legkésőbb a kisajátítási tárgyaláson, vagy azt megelőzően írásban jelezzék hatóságom felé.**

Tájékoztatatom az ügyben érintett ügyfeleket, hogy a kisajátítási terv és az ügyben keletkezett iratok, valamint az elkészült szakértői vélemény – az ügyintézővel történt előzetes egyeztetést követően – a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztályának Oktatási és Hatósági Osztályán (3525 Miskolc, Városház tér 1., „B” épület, III. emelet 303. szoba) bármely munkanapon 8.00-11.00 közötti időben megtekinthetők.

Döntésem ellen önálló fellebbezésnek nincs helye.

Végzésem csak az ügy érdekében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslatban támadható meg.

## I n d o k o l á s

**Tolcsva Község Önkormányzata** (székhelye: 3934 Tolcsva, Szabadság tér 16., a továbbiakban: kisajátítást kérő) – képviseli: Csoma Ernő polgármester – **a Kstv. 2. § d) pontjában megjelölt „kötelező állami, illetve kötelező önkormányzati feladathoz kapcsolódó oktatási - ideértve a diákotthoni elhelyezést biztosító létesítményeket is -, egészségügyi, szociális létesítmény elhelyezése” közérdekű célra, ténylegesen „Új általános iskola építése” megvalósításához szükséges terület megszerzése érdekében kérelmet nyújtott be a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatalhoz a Tolcsva belterületi 537 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 450 m<sup>2</sup> területű ingatlan egészének kisajátítása iránt.**

A **Kstv. 25. § (2) bekezdése** alapján a tényállás tisztázása érdekében 2019. március 27. napján 15.00 órára **tárgyalást tűztem ki**, továbbá a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából a Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-ét, mint igazságügyi szakértőt a szakértői feladatok ellátására kirendeltem és a kitűzött tárgyalásra megidéztem.

A **Kstv. 26. § (1) bekezdése** értelmében a tárgyalásra a szakértőt meg kell idézni. A szakértő a véleményét megküldi a kisajátítási hatóság részére.

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

A **Kstv. 26. § (2) bekezdése** szerint a szakértői véleménynek a kisajátítási hatóság részére történő megküldése és a tárgyalás között legalább 5, legfeljebb 15 napnak kell eltelnie.

A **Kstv. 26. § (3) bekezdése** alapján a szakértői véleménnyel kapcsolatos kérdéseket és észrevételeket az ügyfelek legkésőbb a tárgyaláson tehetik meg.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (továbbiakban: Ákr.) **58. § (1) bekezdése** alapján azt, akinek személyes meghallgatása az eljárás során szükséges, a hatóság kötelezi, hogy a megjelölt helyen és időpontban jelenjen meg.

Az **Ákr. 58. § (3) bekezdése** alapján az idézésben meg kell jelölni, hogy a hatóság az idézett személyt milyen ügyben és milyen minőségben kívánja meghallgatni. Az idézett személyt figyelmeztetni kell a megjelenés elmulasztásának következményeire.

A mulasztás jogkövetkezményeiről az **Ákr. 60. § (1)-(2) bekezdései**, míg az eljárási bírság összegéről az **Ákr. 77. § (1)-(2) bekezdései** rendelkeznek.

A szakértőt az igazságügyi szakértőkről szóló **2016. évi XXIX. törvény** 40. § (1) bekezdése és a 45. § (3)-(6) bekezdései alapján figyelmeztettem kötelezettségeire.

A szakértő a költségeinek megtérítésére az **IM** rendelet szerint tarthat igényt.

A **Kstv. 23. § (4) bekezdése** szerint az ügyféllel való postai úton történő kapcsolattartás esetén a kisajátítási hatóság

b) a szakértői szemlérről való értesítésről, és

c) a tárgyalásról való értesítésről

szóló végzését ajánlott küldeményel, és egyidejűleg a kisajátítási hatóság honlapján történő közzététellel hirdetményi úton közli az ügyféllel.

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

A döntésem a közléssel véglegessé válik az Ákr. 82. §-a alapján tekintettel arra, hogy ellene önálló fellebbezésnek helye nincs az Ákr. 116. § (1) és (3) bekezdései alapján. A végzésem elleni jogorvoslati jog az Ákr. 112. §-a alapján a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, mint kisajátítási hatóság hatáskörét a Kstv. 22. § (2) bekezdése, valamint a Khr. 25. § (2) bekezdése, míg illetékességét a Kstv. 22. § (2) bekezdése, továbbá a Khr. 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Miskolc, 2019. március 11.

**Demeter Ervin**  
kormány megbízott  
nevében és megbízásából

  
**Dr. Péter Adél**  
főosztályvezető

