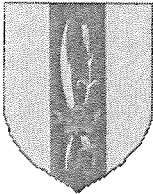
	<p><b>ÚJFEHÉRTÓ VÁROS</b>  <b>POLGÁRMESTERE</b>  4244 Újfehértó, Szent István út 10.  Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu  Web: www.ujfeherto.hu</p>	
---	---	---

**Száma: 8-12./2019.**


**Készült:** Újfehértó Város Képviselő-testületének 2019. február 19-én (kedd) a Polgármesteri Hivatal Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8.) helyiségében 7 órai kezdettel megtartott rendkívüli **nyilvános üléséről.**

### TÁRGYSOROZAT

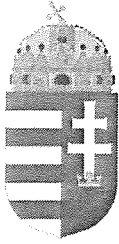
- 1./ Előterjesztés a házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról  
Szám:3-38/2018.  
(Írásbeli előterjesztés alapján)  
**Előadó:** dr. Szűcs Andrea jegyző
  
- 2./ Előterjesztés az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok kisajátításához szükséges pótlólagos forrás biztosításáról  
Szám:3-37/2018.  
(Írásbeli előterjesztés alapján)  
**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

**Ú j f e h é r t ó, 2019. február 19.**

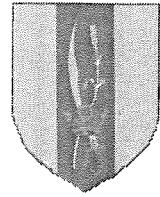


  
**Nagy Sándor**  
polgármester





**ÚJFEHÉRTÓI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



**Száma:8-~~12~~/2019.**

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Készült:** Újfehértó Város Képviselő-testületének 2019. február 19-én (kedd) a Polgármesteri Hivatal Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8.) helyiségében 7 órai kezdettel megtartott rendkívüli **nyilvános üléséről.**

**Jelen vannak:** Nagy Sándor polgármester, Banka Attila, Molnárné Dudás Tünde, Molnárné Mészáros Ágnes, Suhaj István, Szilágyi Péter, Szűcs Lászlóné, Tóth János, Varga Anna, Váradiné Istenes Erzsébet képviselők.

**Tanácskozási joggal jelen vannak:** Dr. Szűcs Andrea jegyző, dr. Pataki Nikoletta aljegyző

**Polgármesteri Hivatal részéről jelen vannak:** Pincés Mihályné jegyzőkönyvvezető

Nagy Sándor polgármester Úr  
Köszöntöm a jelenlévőket!

Megállapítom, hogy a megválasztott 12 fő képviselőből 10 fő jelen van, így a képviselő-testület ***h a t á r o z a t k é p e s.***

A meghívóban két napirendi pont megtárgyalására tettem javaslatot.

A napirendi ponttal kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel? Ha nincs, ki az, aki a napirendi pontot elfogadja?

A képviselő-testület 10 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi napirendet állapította meg:

### N A P I R E N D

- 1./ Előterjesztés a házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról  
Száma:3-38/2018.  
(Írásbeli előterjesztés alapján)  
**Előadó:** dr. Szűcs Andrea jegyző
- 2./ Előterjesztés az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok kisajátításához szükséges pótlólagos forrás biztosításáról  
Száma:3-37/2018.  
(Írásbeli előterjesztés alapján)  
**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

**1. napirendi pont megtárgyalása**

1./ Előterjesztés a házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Száma:3-38/2018.

(Írásbeli előterjesztés alapján)

**Előadó:** dr. Szűcs Andrea jegyző

Nagy Sándor

Átadom szót az előterjesztőnek.

Dr. Szűcs Andrea

Az előterjesztésben részletesen leírtuk a módosítás lényegét. Egyre több az igény arra, hogy a csütörtöki és a szombati napokon kívül egyéb napokon is biztosítsuk a házasságkötéseket. Ezt fogalmaztuk meg a rendelet módosításban.

Nagy Sándor

A napirendi ponttal kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel, vélemény? Ha nincs, a napirendi pont vitáját lezárom. Ki az, aki a rendeleti javaslatot elfogadja?

A képviselő-testület 10 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi rendeletet alkotta meg:

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**4/2019. (II. 19.)**

**önkormányzati rendelete**

**A házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az anyakönyvi eljárásról szóló 2010. évi I. törvény 96.§-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**1.§**

A házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 3. §.-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A hivatali munkaidőn túli anyakönyvi esemény (1) – (4) bekezdésben foglaltaktól eltérő napon történő megtartását egyedi kérelemre a jegyző engedélyezheti.”

## 2.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszíti.

Újfehértó, 2019. február 19.

### **2. napirendi pont megtárgyalása**

2./ Előterjesztés az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok kisajátításához szükséges pótlólagos forrás biztosításáról

Száma:3-37/2018.

(Írásbeli előterjesztés alapján)

**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

#### Nagy Sándor

Szeretném emlékeztetni képviselő-társaimat arra, hogy még a tavalyi év folyamán egyszer nekifogtunk ezeknek a szóban forgó ingatlanoknak a kisajátításához. Akkor ez nem ment végig a Kormányhivatal engedélyezési eljárása során. Ebben az évben újból nekifogtunk, megtettük a vételi ajánlatot, az önkormányzat vételi ajánlatára a tulajdonosok 72.400.000.-Ft- viszont ajánlattal éltek. A képviselő-testület döntésének megfelelően ezt nem fogadtuk el, hivatalosan elindítottam a kisajátítási eljárást. A kisajátítási eljárás lezárult. Összességében az előterjesztésben leírtuk, hogy 32.561.336.-Ft-ban állapították meg a szakértők a szóban forgó ingatlanok, illetve a földterületrész kisajátítási árát. Mi magunk is csodálkoztunk Jegyzőnökkel, – ha megnéztétek a kisajátítási határozatot – hogy abban egy érdekes szófordulat van. Az van benne, hogy a kézhezvételt követő napon ki kell fizetni az ingatlan vételárát, egyébként napi kamatot kell rászámolni mindaddig, amíg a tulajdonosok ezt nem kapják meg. Én magam először úgy értettem, hogy letelik a 15 nap a jogerőre emelkedésig, és utána kell kifizetni. De, nem. Tegnap ezt tisztáztuk a Kormányhivatallal, hogy Ők ezt másképp értelmezik. A költségvetés eredeti rendeletében 16.806.000.-Ft-ot irányoztunk elő erre, de ehhez még 15.755.000.-Ft-os többletforrásra lenne szükség. Azért tartom nagyon fontosnak, hogy minél hamarabb birtokba kerülhessünk az ingatlan kapcsán, hiszen a múlt hét folyamán - Papp László debreceni Polgármester Úr, a térség meghatározó önkormányzatainak vezetőit holnap délelőttre összehívta Debrecenbe. Kezdeményezi egy Debreceni Agglomerációs Fejlesztési Tanács létrehozását. Ennek a lényege az, hogy nyilván itt egyrészt a BMW beruházás, illetve még várhatóan néhány nagy beruházás kapcsán, ami Debrecen mellé fog települni, mindenképpen szükség lesz, egyrészt alvállalkozók számára terület biztosítására, - illetve meglátom, hogy mivel fognak „előrukkolni” a holnapi nap folyamán. A napirendi ponttal kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel, vélemény?

#### Szilágyi Péter

Lehet-e vitatni ezt a megállapított értékhatár összeget, amit ki kell érte fizetni – ezt a harmincegynéhánymillió forintot?

#### Nagy Sándor

Mindent lehet vitatni. Ha ezt elkezdjük vitatni, akkor egy bírósági eljárásban ettől magasabb összeget fognak megállapítani.

#### Szilágyi Péter

A területtel szemben volt az önkormányzatnak ingatlana, az mennyiért ment el?

Nagy Sándor

Ha kiszámoljuk, akkor hektáronként többért. Kb. 9-10 millióért ment el. Illetve, ha a Frühwald melletti területet megnézzük, ott is volt olyan rész, az egyik 1 hektáros területet 12-13 millióért adtuk el. Egyébként, ha nem minősítjük iparterületté, akkor nem indíthatjuk el a kisajátítást, ha meg iparterületté minősítjük, akkor meg a szakértőt kötelezi az a dolog, hogy ez már iparterület besorolású. Amit tavalyelőtt megvettünk- szemben vele, azokat 4 millió forint/hektár áron vettük meg, erre a szakértő 6 milliót állapított meg. Ha megnézzük ennek a közművesítettségét, „ha nagyon akarod” közművesítettnek kell tekinteni, mert ott van a terület sarkán a teljes közmű. A túloldalon semmi nincs.

Szilágyi Péter

Van még egy vélemény „a növényzetben okozott kár”, vagy ilyesmi van még. Olyan mennyiségű akác van benne?

Nagy Sándor

Azt a fára értik a szakértői véleményben, de nincs. Felköbölte, mi kimérettük a területet, a belső oldalon elég sok fa van benne.

Szilágyi Péter

Ott, ahol utca lenne a végén?

Nagy Sándor

Ott is, és a másik oldalon. A túloldal végén nem, mert az gyakorlatilag lejegyzett terület az utcára. A Fehér féle porta felőli oldal végig, illetve a 4-es Fő úttal párhuzamosan végig, ott is a széles fasor egy része ehhez tartozik.

Szilágyi Péter

Úgy nagyjából „meg van” a képe ennek a területnek – olyan nagy mennyiségű fa van rajta?

Nagy Sándor

Kimérették külön, első alkalommal nem csinálta meg a kisajátítást amiatt, hogy kb. 1 méteres oszlopokkal ki kellett jelölni a mezsgyehatárt és reprezentatív mintavétellel közösen választották ki, hogy melyik milyen, hol mérjék, hány cm a körátmérője, hány cm magas.

Ha egyéb nincs, a napirendi pont vitáját lezárom. Ki az, aki a határozati javaslatot elfogadja?

A képviselő-testület 10 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**27/2019. (II. 19.) számú**

**H a t á r o z a t a**

**az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok kisajátításához szükséges pótlólagos forrás biztosításáról**

**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

1/ Megállapítja, hogy a Szabolcs Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

- a) a 2019. február 11. napján kelt SZ/152/00425-8/2019. számú határozatában az Újfehértó 014/68 hrsz-ú ingatlan kisajátításához mindösszesen 1.675.194 Ft- teljes, feltétlen, és azonnali kártalanítást
- b) a 2019. február 11. napján kelt SZ/152/00424-10/2019. számú határozatában az Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlan kisajátításához mindösszesen 30.886.142 Ft- teljes, feltétlen, és azonnali kártalanítást állapított meg,
- az a)-b) pontban megjelölt kártalanítási összeget a határozat közzését követő naptól számított késedelmi kamat összegével növelten egy összegben, a határozat közzését követő 15 napon belül rendeli megfizetni.


2./ a 2019. évi költségvetésbe betervezett összegben túl, az Újfehértó 014/68 hrsz-ú és az Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlanok kisajátításához további 15.755.336 forintot valamint a kártalanítási összeget megállapító határozatok közzését követő naptól számított késedelmi kamat összegét az önkormányzat 2019. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja.

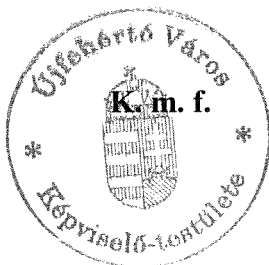
3./ felkéri a jegyzőt hogy a 2019. évi költségvetés módosítása során az átvezetésről gondoskodjon.


**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

Mivel egyéb kérdés, észrevétel, vélemény nem hangzott el, Nagy Sándor polgármester Úr a rendkívüli nyilvános ülést 7 óra 7 perckor bezárta.

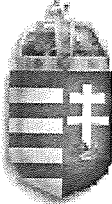
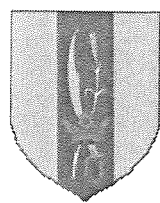
  
**Nagy Sándor**  
polgármester



  
**Dr. Szűcs Andrea**  
jegyző





	<p><b>ÚJFEHÉRTÓ VÁROS</b>  <b>POLGÁRMESTERE</b>  4244 Újfehértó, Szent István út 10.  Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu  Web: www.ujfeherto.hu</p>	
---	---	---

Száma: 2-10/2019.

**M E G H Í V Ó**  
Magyarország helyi önkormányzatairól szóló  
2011. évi CLXXXIX. törvény 46. §. (2) bekezdése alapján

**Újfehértó Város Képviselő-testületét**

**2019. február 19-én (kedd) 7 órai kezdettel**

*rendkívüli nyilvános ülésre összehívom*

**A rendkívüli képviselő-testületi ülés helye:** Újfehértói Polgármesteri Hivatal –  
Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8. sz.)

*A testületi ülésre tisztelettel meghívom*


**Napirendi javaslat**

- 1./ Előterjesztés a házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról  
Szám:3-38/2018.  
(Írásbeli előterjesztés alapján)  
**Előadó:** dr. Szücs Andrea jegyző
  
- 2./ Előterjesztés az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok kisajátításához szükséges pótlólagos forrás biztosításáról  
Szám:3-37/2018.  
(Írásbeli előterjesztés alapján)  
**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

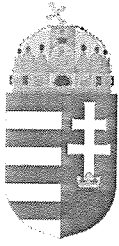
A rendkívüli képviselő-testületi ülés összehívását az önkormányzati rendelet módosítása, illetve az ingatlanok kisajátításához szükséges pótlólagos forrás biztosításáról szóló határozati döntés sürgőssége indokolja.

**Ú j f e h é r t ó, 2019. február 18.**



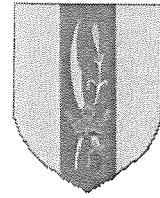
  
**Nagy Sándor**  
polgármester





ÚJFEHÉRTÓ VÁROS  
JEGYZŐJE

4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: jegyzo@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: 3-38/2019.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**- a Képviselő-testülethez -**

**a házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az anyakönyvi eljárásról szóló 2010. évi I. törvény 96.§-a felhatalmazza az önkormányzatot arra, hogy rendeletben határozza meg a hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének szabályait, valamint a fentiekben felsorolt anyakönyvi eseményekhez kapcsolódó többlétszolgáltatás ellentételezéseként fizetendő díj mértékét.

A házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályait, valamint az azokért fizetendő díjak mértékét a 2/2011. (I.28.) számú önkormányzati rendelet szabályozza.

A rendelet 3.§ -a az alábbiak szerint rendelkezik az anyakönyvi események megtartásának idejéről.

- Anyakönyvi eseményt a hivatali helyiségben **hivatali munkaidőben** ügyfélfogadási időn kívül **csütörtök 14-16 óra között**,
- a hivatali helyiségben **hivatali munkaidőn túl** anyakönyvi eseményeket **csütörtökön 16.00 és 17.00 óra között, szombaton 14 és 17 óra között** lehet lebonyolítani,
- **a hivatali munkaidőn túl, hivatali helyiségen kívüli** anyakönyvi eseményeket **csütörtökön 16.00 és 17.00 óra között, szombaton 12.00 és 19.00 óra között** lehet lebonyolítani.

A házasságkötési szándékkal megjelent párok részéről egyre több esetben merül fel igény a helyi rendeltünkben megjelölt csütörtöki vagy szombati napoktól eltérő napokon történő házasságkötésre, tekintettel arra, hogy több vendéglátó egység – az országos tendenciát követve - különböző kedvezményeket biztosít a hétköznapokon megtartandó esküvőkre.




A leírtakra tekintettel javaslom a helyi rendeletünk módosítását aképpen, hogy a rendelet jelenleg hatályos fent idézett szabályozásának változatlanul hagyása mellett egy külön bekezdés adjon felhatalmazást a mindenkori jegyzőnek arra, hogy egyedi kérelemre a rendeletben foglaltaktól eltérő napokon is engedélyezhesse a hivatali munkaidőn túli anyakönyvi eseményeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékletként csatolt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Újfehértó, 2019. február 12.



  
**Dr. Szűcs Andrea**  
jegyző



## **Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről**

### **I. A jogszabályok megalkotásának szükségessége**

Az anyakönyvi eljárásról szóló 2010. évi I. törvény 96.§-a felhatalmazza az önkormányzatot arra, hogy rendeletben határozza meg a hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének szabályait, valamint a fentiekben felsorolt anyakönyvi eseményekhez kapcsolódó többlétszolgáltatás ellentételezéseként fizetendő díj mértékét.

A házasságkötési szándékkal megjelent felek, illetve az egyéb anyakönyvi eseményeket lebonyolítók részéről igényként merült fel az anyakönyvi események helyi rendeletünkben szabályozott napoktól eltérő napokon történő megtartásának lehetősége.

### **II. A rendelet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai**

Hatásai nem mérhetőek.

### **III. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

Az anyakönyvi események lebonyolításáról az anyakönyvezető gondoskodik, az esemény lebonyolítására biztosított egyéb napok adminisztratív terheket befolyásoló hatásai nem mérhetőek.

### **IV. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A személyi és tárgyi feltételek biztosítottak.

### **V. Környezeti és egészségügyi követelményei**

Hatásai nem mérhetőek.





Melléklet a 5-38 /2019. számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../..... (.....)  
**önkormányzati rendelete**

**A házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az anyakönyvi eljárásról szóló 2010. évi I. törvény 96.§-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**1.§**

A házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 3. §.-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A hivatali munkaidőn túli anyakönyvi esemény (1) – (4) bekezdésben foglaltaktól eltérő napon történő megtartását egyedi kérelemre a jegyző engedélyezheti.”

**2.§**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszíti.

Újfehértó, 2019. február ....

**Nagy Sándor**  
polgármester

**Dr. Szűcs Andrea**  
jegyző



## INDOKOLÁS

**a házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő engedélyezésének szabályairól, valamint az azokért fizetendő díjak mértékéről szóló 2/2011. (I.28.) önkormányzati rendelet módosításához**

### I. Általános indokolás

Az anyakönyvi eljárásról szóló 2010. évi I. törvény 96.§-a felhatalmazza az önkormányzatot arra, hogy rendeletben határozza meg a hivatali helyiségen kívüli, valamint a hivatali munkaidőn kívül történő házasságkötés és bejegyzett élettársi kapcsolat létesítésének szabályait, valamint az ezekhez kapcsolódó többlétszolgáltatás ellentételezéseként fizetendő díj mértékét. Az anyakönyvi eseményekre történő bejelentkezések alkalmával több esetben merült fel a rendeletünkben szabályozott napoktól eltérő napon megtartandó anyakönyvi esemény igénye.

### II. Részletes indokolás

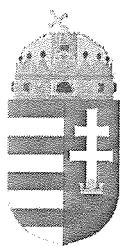
1.§-ához

A §. biztosítja, hogy egyedi kérelemre egyéb napon is lebonyolítható legyen a házassági anyakönyvi esemény.

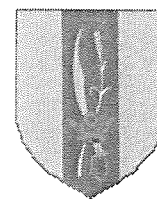
2.§ - ához

A rendelet hatályba lépéséhez szükséges rendelkezést rögzít.





**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS**  
**POLGÁRMESTERE**  
4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyiratszám: .../2019.

## **E L Ő T E R E J E S Z T É S**

**-a Képviselő-testülethez-**

**az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok kisajátításához szükséges pótlólagos forrás biztosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 127/2018. (VI. 5.) számú határozatában az Újfehértó 014/68 hrsz.-ú ingatlan esetében 816.000-Ft, a 014/69 helyrajzi számú ingatlan esetében pedig 15.995.000-Ft összegben vételi ajánlatot tett Kávássy Péter Piricse, Rózsa tanya 1., Toldi Miklós Tokaj Hajdú köz 2., Szabó Zoltán Nyíregyháza, Csónak utca 9., Katona Attila, Nyíregyháza, Báthory utca 8. III/7. és Hibján Zoltán Nyíregyháza, Benehalom u. 16. számú alatti tulajdonosok részére, továbbá az adásvétel megíiusulása esetén felhatalmazta a polgármestert a kisajátítási eljárás megindítására, a megindításhoz szükséges dokumentumok benyújtására, az önkormányzat érdekét nem sértő nyilatkozatok megtételére.

Mivel az ingatlanok megvásárlása megíiusult, ezért a kisajátítási eljárást mindkét fenti ingatlan vonatkozásában terület és településrendezés közérdekű célból megindítottuk.

A Szabolcs Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: kisajátítási hatóság) a 2019. február 11. napján kelt SZ/152/00425-8/2019. számú határozatában a 014/68 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában mindösszesen 1.675.194 Ft-ban és annak a határozat közlésétől számított késedelmi kamataiban határozta meg a kisajátítási kártalanítás összegét a fenti tulajdonosok javára tulajdoni hányaduknak megfelelő arányos összegben.

A kisajátítási hatóság a 2019. február 11. napján kelt SZ/152/00424-10/2019. számú határozatában a 014/69 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában mindösszesen 30.886.142 Ft-ban és annak a határozat közlésétől számított késedelmi kamataiban határozta meg a kisajátítási kártalanítás összegét a fenti tulajdonosok javára tulajdoni hányaduknak megfelelő arányos összegben. A kisajátítási hatóság határozatai az előterjesztés mellékleteit képezik.

A kisajátítási kártalanítás teljes összege mindösszesen 32.561.336 Ft tőke és ennek az összegnek a kötelezéséről szóló határozatok közlése napjától a kifizetéséig számított késedelmi kamata.



A kisajátítási kártalanítás teljes összegét a határozatok közlését követő 15 napon belül kell megfizetni, majd annak megtörténtét követő nyolc napon belül kell a kifizetést igazolni a kisajátítási hatóságnak. A kisajátítási hatóság hivatalból vizsgálja a pénzfizetési kötelezettség határidőben történő teljesítését, szükség esetén a végrehajtás foganatosításáról rendelkezik.

A 2019. évi költségvetésbe a fenti képviselő-testületi határozat alapján mindösszesen 16.806.000 Ft került kisajátítási kártalanítás jogcímén betervezésre.

A kisajátítási kártalanítás teljes tőkeösszege 32.561.336 Ft és a 2019. évre tervezett 16.806.000 Ft különbözete mindösszesen 15.755.336 Ft.

A kifizetéshez pótlólagos forrás biztosítása szükséges a költségvetésben tervezett és a kisajátítási hatóság által megállapított tőkeösszeg különbözete és a késedelmi kamatok tekintetében.

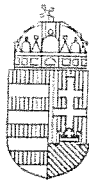
Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatról.

**Újfehértó, 2018. február 14.**









SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/152/00424-10/2019	2019 FEBR 14.
Ügyintéző: Kántor Judit	18-15
Telefon: 42/599-394	DVA

Ügyiratszám: SZ/152/00424-10/2019.

Ügyintéző: Kántor Judit

Telefon: 42/599-394

Tárgy: Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlan teljes  
kisajátítása

Hiv. szám:-

Melléklet: -

## HATÁROZAT

Újfehértó Város Önkormányzata (4244 Újfehértó, Szent István út 10.) képviseletében eljáró Nagy Sándor polgármester által előterjesztett kérelemre az Újfehértó 014/69 hrsz-ú, 4 ha 4473 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett udvar (1487 m<sup>2</sup>), fásított terület (758 m<sup>2</sup>), szántó (4ha 2228 m<sup>2</sup>) nyilvántartású ingatlan teljes területét és településrendezés – egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése - közérdekű cél megvalósítása érdekében Újfehértó Város Önkormányzata javára kisajátítom.

A kisajátított ingatlanrész tekintetében a tulajdonosi jogokat Újfehértó Város Önkormányzata gyakorolja.

A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosai:

- 40/100 tulajdoni hányadban Kávássy Péter (szül.: 1967.) 4375 Piricse, Rózsa tanya 1.,
- 13/100 tulajdoni hányadban Toldi Miklós István (szül.: 1961.) 3910 Tokaj, Hajdú köz 2.,
- 20/100 tulajdoni hányadban Szabó Zoltán (szül.: 1950.) 4400 Nyíregyháza, Csónak utca 9.,
- 1/100 tulajdoni hányadban Katona Attila Miklós (szül.: 1960.) 4400 Nyíregyháza, Báthory utca 8.III/7.,
- 26/100 tulajdoni hányadban Hibján Zoltán (szül.: 1970.) 4400 Nyíregyháza, Benehalom út 16.

A földhasználati-nyilvántartást vezető hatóság közlése alapján az ingatlanra vonatkozóan:

- 4 ha 4228 m<sup>2</sup> nagyságú területre földhasználati jog jogosultja Veress Gergely Csaba (szül.:1972) 4244 Újfehértó, Farkasnyári utca 78.

Az Újfehértó 014/69 hrsz-ú, 4 ha 4473 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett udvar (1487 m<sup>2</sup>), fásított terület (758 m<sup>2</sup>), szántó (4ha 2228 m<sup>2</sup>) nyilvántartású ingatlan teljes területének kisajátításért

### I. kisajátított ingatlanrész értéke

- ingatlanrész területének forgalmi értéke összesen	29.194.142,- Ft melyből
• szántó művelésű ingatlanrész forgalmi értéke	23.987.719,- Ft
• fásított területként hasznosított ingatlanrész forgalmi értéke	2.880.755,- Ft
• kivett udvar nyilvántartású ingatlanrész forgalmi értéke	2.325.668,- Ft
- megsemmisülő növényzet értéke	1.692.000,- Ft

összesen 30.886.142,-Ft, azaz harmincmillió-nyolcszáznyolcvanhatezer-száznegyvenkettő forint összegű teljes, feltétlen és azonnali kártalanítást állapítok meg, melyből

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
OKTATÁSI ÉS HATÓSÁGI OSZTÁLY

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4400 Nyíregyháza, Pf : 199. Telefon: (42)599-330 Fax: (42)599-309  
E-mail: hatosag@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

- 40/100 tulajdoni hányada alapján Kávássy Pétert	12.354.457,- Ft,
- 13/100 tulajdoni hányada alapján Toldi Miklós Istvánt	4.015.198,- Ft,
- 20/100 tulajdoni hányada alapján Szabó Zoltánt	6.177.228,- Ft,
- 1/100 tulajdoni hányada alapján Katona Attila Miklóst	308.862,- Ft,
- 26/100 tulajdoni hányada alapján Hibján Zoltánt	8.030.397,- Ft
	illet meg.

Más személyt megillető jogok megszűnéséért, ebből eredő kárért járó kártalanítás a kisajátítási hatósági eljárás során nem merült fel.

**Kötelezem a kisajátítást kérőt, hogy a megállapított kártalanítás összegét az e határozat közlését követő naptól számított késedelmi kamat összegével növelten egy összegben, a határozat közlését követő 15 napon belül fizesse meg**

- Kávássy Péter részére a 14100213-70013849-01000005 számú számlaszámra,
- Toldi Miklós István részére a 11773449-01580206-00000000 számú számlaszámra,
- Szabó Zoltán részére a 11773449-02254267-00000000 számú számlaszámra,
- Katona Attila Miklós részére a 11773449-01499788-00000000 számú számlaszámra,
- Hibján Zoltán részére a 10300002-79603114-11503289 számú számlaszámra

történő átutalással.

**Kötelezem a kisajátítást kérőt, hogy a kártalanítás megfizetését annak megtörténtétől számított 8 napon belül igazolja a kisajátítási hatóságnak.**

A kisajátítást kérő a kifizetési kötelezettségét akkor teljesíti, amikor a pénzforgalmi számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató a pénzforgalmi számlát a kártalanítás összegével megterheli.

A kisajátítási hatóság **hivatalból vizsgálja** a pénzfizetési kötelezettség határidőben történő teljesítését, szükség esetén a végrehajtás foganatosításáról rendelkezik.

A kisajátított ingatlan elhagyására kötelezett - **a kisajátított ingatlan tulajdonosa - köteles a kisajátított ingatlant a kártalanítási összeg megfizetését követően 2019. augusztus 1. napjáig a kisajátítást kérő részére birtokba bocsátani.** Amennyiben a kártalanításra jogosult a birtokba bocsátási kötelezettségének nem tesz eleget, a kisajátítást kérő az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) végrehajtási szabályai szerint kérheti a kötelezettség kikényszerítését.

A kisajátítást kérőnek **a kisajátított ingatlant kizárólag terület- és településrendezés – egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése - közérdekű célból 2019. december 31-ig kell felhasználnia** és a kisajátítási cél szerinti használatot a megvalósult létesítmény fennállásáig biztosítania kell.

Végleges határozattal megkeresem a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályát, hogy

- Újfehértó 014/69 hrsz-ú, 4 ha 4473 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett udvar (1487 m<sup>2</sup>), fásított terület (758 m<sup>2</sup>), szántó (4ha 2228 m<sup>2</sup>) nyilvántartású ingatlan teljes területének tehermentes tulajdonjogát Újfehértó Város Önkormányzata javára jegyezze be, valamint
- törölje az ingatlan-nyilvántartásból a kisajátítási eljárás megindításának tényét, valamint az elidegenítési tilalomra vonatkozó feljegyzést.

A határozat véglegessé válásáról az eljárásban részt vett ügyfeleket értesítem.

Az eljárás során felmerült eljárási költségek viseléséről külön döntést hozok.

A határozat ellen közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, azonban az ügyfél a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt (4026 Debrecen, Perényi u. 1.) a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) ellen indított keresettel.

A keresetlevelet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatalhoz, mint I. fokú határozatot hozó szervhez kell benyújtani **a döntés közzétételétől számított 15 napon belül** postai vagy elektronikus úton 3 példányban. A pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani.

**A keresetlevél benyújtásának elmulasztása esetén jelen határozat véglegessé és végrehajthatóvá válik.**

A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket vagyoni és jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag, a bíróság felhívására kell megfizetni.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a keresetlevélben - építménnyel rendelkező ingatlan kisajátítása esetében és csak ezen ingatlan kisajátítása jogalapjának vitatása esetén - azonnali jogvédelem biztosítása kérhető, amelyet a jogalap tárgyában hozott közbenső ítélet jogerőre emelkedéséig terjedő időre lehet biztosítani.

Amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás tartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül hoz határozatot. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet - mint az E-ügyintézési tv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett – minden beadványt, így a keresetlevelet is kizárólag elektronikusan, az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.

A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. Amennyiben a személyesen eljáró természetes személy az elektronikus kapcsolattartási módot választja, beadványait Ügyfélkapu igénybevételeivel nyújthatja be és a bíróság is elektronikusan kézbesít részére.

A keresetlevél a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/> oldalon található IKR rendszer használatával nyújtható be az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél.

## INDOKOLÁS

**Újfehértó Város Önkormányzata** (4244 Újfehértó, Szent István út 10.) képviseletében eljáró Nagy Sándor polgármester kérelmet terjesztett elő a **rendelkező részben megjelölt ingatlan teljes területének kisajátítására vonatkozóan terület- és településrendezés** – egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése - **közérdekű célból.**

A kisajátítást kérő a kisajátítási eljárás lefolytatását a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontja alapján **terület- és településrendezés** – egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése - **közérdekű cél megvalósítása érdekében kérte.**

Magyarország Alaptörvénye XIII. cikkének (2) bekezdése, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban Ptk.) 5:43. § (1) bekezdése szerint *kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.*

A Ptk. 5:43 § (2) bekezdése alapján *a kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.*

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

**Ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján** *kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.*

**A Kstv. 3. § (1) bekezdése szerint kisajátításnak akkor van helye, ha**

**a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges;**

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, hogy Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló többször módosított 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) külterületi szabályozási tervlapja az Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlant beépítésre szánt terület-felhasználási egységbe, azon belül „Gip 1” jelű zavaró hatású ipari gazdasági terület elnevezésű övezetbe sorolja. A HÉSZ 41. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip) a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál. Zavaró hatású ipari gazdasági területen a különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények helyezhetők el.

A kisajátítással érintett ingatlanon történő beruházás célja egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése.

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, mely szerint a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló **tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert** a beruházás megvalósításhoz a kisajátítandó ingatlan teljes területére szükség van, illetve a fejlesztési cél jellegére tekintettel annak megvalósítása a tulajdonostól nem várható el.

**b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján nem lehetséges;**

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint, az adásvételi vagy csereszerződés megkötését **meghiúsultnak** kell tekinteni, ha

**„a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot...”**

A kérelemhez csatolt dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a kérelmező írásban tett vételi ajánlatára a tulajdonosok, meghatalmazott jogi képviselőjük útján - 2018. augusztus 24. napján - írásban nemleges nyilatkozatot tettek, a vételi ajánlatot nem fogadták el, annak összegét vitatták.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló adásvételi eljárás nem vezetett eredményre, így a tulajdonosok és a kisajátítást kérő között az adásvételi szerződés megkötése meghiúsult.

**c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor;**

A HÉSZ külterületi szabályozási tervlapja az Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület-felhasználási egységbe, azon belül „Gip 1” jelű zavaró hatású ipari gazdasági terület elnevezésű övezetbe sorolja.

A kérelemhez csatoltásra került Újfehértó Város Főépítésének UJF/8378-11/2018. számú nyilatkozata, mely szerint Újfehértó Város jelenleg érvényes településrendezési terve és helyi építési szabályzata értelmében a 014/69 hrsz-ú ingatlan zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip1) építési övezetbe tartozik. Az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 20. § (4) bekezdése alapján településgazdálkodás építményei elhelyezhetők.

A kisajátítással érintett ingatlannal szemben, a 4-es számú főút túloldalán önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok helyezkednek el, melyeken több vállalkozási hely kialakítása van folyamatban. Tekintettel arra, hogy a közérdekű cél megvalósítója az Önkormányzat, a kisajátítandó területtel együtt egy egybefüggő ipari terület alakulhat ki.

A közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a 4-es számú főközlekedési útvonal mellett helyezkedik el, a bekötőút kiépítését követően a közlekedési infrastruktúra teljes mértékben biztosított lesz, tekintettel arra, hogy a Budapest-Szolnok-Debrecen-Nyíregyháza 100 számú vasúti fővonal az ingatlanhoz 398 méterre van, illetve tömegközlekedési megálló is található a közelben, így az ipartelep működéséhez szükséges vasúti és személyszállítás is megoldott, mely jelentős költségráfordítástól kíméli meg mind az önkormányzatot, mind a betelepítendő vállalkozásokat. Az ingatlan közművekkel ugyan nincs ellátva, azonban a tőle délre lévő területen az áram-, ivóvíz-, szennyvíz- és földgázközmű kiépített, melyek bővítésével az ingatlan közműellátása is biztosított.

A város egyéb hasonló övezeti területein a megfelelő közlekedési infrastruktúra és közmű hiánya miatt csak aránytalanul magasabb költségráfordítással lehetne a beruházást megvalósítani. A városnak jelenleg nincs olyan iparterülete, ahová a vállalkozások betelepülhetnének, a kisajátítás közérdekű célja pedig elsősorban a város iparfejlesztése, és az egybefüggő iparterület létrehozása, melyhez a kisajátítással érintett ingatlan megszerzése szükséges.

Megállapítottam, hogy a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a jelen kisajátítási eljárás tárgyát képező ingatlan megszerzése a település Szabályozási Tervében foglaltak szerint a fent megjelölt közérdekű cél megvalósítása érdekében szükséges, **a Helyi Építési Szabályzat más alternatív területet nem jelöl.**

**d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.**

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, mely szerint a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják, tekintettel arra, hogy a létesítendő ipari park a hazai és külföldi tőke bevonását, a térségben a népesség megtartását, az önkormányzati adóbevételek növelését, a munkahelyteremtést, a munkanélküliség csökkentését, valamint ezáltal a lakosság jólétének a növekedését is szolgálja. Továbbá a zavaró belterületi vállalkozások külterületre történő telepítése biztosítja a lakosság nyugalalmát, valamint a városi közlekedés biztonságát azáltal, hogy a tehergépjármű forgalmat a belvárosból a városon kívülre tereli.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység, és a közérdekű beruházás megvalósításának a társadalom széles köre számára biztosított közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A Kstv. 4. § (1) bekezdés szerint **terület- és településrendezés** közérdekű célra **az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:**

c) terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, **fejlesztési cél** (a továbbiakban: cél) **a területrendezési tervben**, vagy a helyi építési szabályzatban **szerepel**, a cél az érintett **ingatlanok tulajdonosai részéről** (a beruházás jellege, anyagi terhei, vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) **nem valósítható meg**, 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**.

**A helyi építési szabályzat egy később megvalósítandó olyan közérdekű célban határozza meg az ingatlan rendeltetését, mely megvalósítása – annak jelentős anyagi vonzata miatt - a tulajdonosoktól nem várható el.**

Megállapítom, hogy a fenti tények alapján **a kisajátítást kérő kezdeményezhette a kisajátítási eljárás lefolytatását.**

Megállapítottam továbbá, hogy a kisajátítást kérő a Kstv. 24. § (5) bekezdésében felsorolt, szükséges alábbi mellékleteket, nyilatkozatokat benyújtotta:

- Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló többször módosított 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendeletét,
- Hatályos Szabályozási Terv Kivonatát
- az önkormányzat főépítészének nyilatkozatát,
- a vételi ajánlatok megküldését igazoló törtévényeket,
- a kisajátítási átnézeti térképet.

A Kstv. 7. § szerint a kisajátítást kérő mellékelte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földmérési és Földügyi Osztályának 11055/9/2017. számú az Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlan 4 ha 2228 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési ágú területének-, valamint a 13101/7/2017. számú az Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlan 758 m<sup>2</sup> nagyságú fásított terület művelési ágú területének más célú, végleges hasznosítását engedélyező jogerős határozatait.

A kisajátítást kérő 2018. augusztus 29. napján kelt nyilatkozatát, mely szerint az érintett ingatlan kisajátításával felmerülő, tulajdonos kártalanításához szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésére áll.

A kisajátítást kérő nyilatkozott a beruházás megkezdésének és befejezésének határidejéről. A beruházás kezdő időpontját 2019. január 3. napjával, befejező időpontját 2019. december 31. napjában jelölte meg.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földmérési és Földügyi Osztályának 708062/2/2018. számú tájékoztatása alapján a földhasználati nyilvántartásban az Újfehértó külterület 014/69 hrsz.-ú ingatlan 4 ha 2228 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési ágú területére vonatkozóan a földhasználó 2015. 07. 03-tól Veress Gergely Csaba 4244 Újfehértó, Farkasnyári utca 78. szám alatti lakos.

A Kstv. 23. § (1) bekezdés d) pontja szerint a földhasználati jog jogosultja a kisajátítási eljárásban ügyfélnek minősül, ezért a fentiekre tekintettel a földhasználó eljárásba történő bevonásáról intézkedtem.

A fenti jogi és ténybeli indokok alapján - figyelemmel a Kstv. 25. § (2) bekezdésében foglaltakra - az SZ/152/07774-5/2018. számú végzésemmel a tárgyalás kizárásáról és **a kártalanításra vonatkozó**

szakvélemények elkészítésére Bíró Miklós igazságügyi mezőgazdasági szakértő, valamint az SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Kft-t ingatlanforgalmi műszaki szakértőjének a kirendeléséről rendelkeztem.

### I. A kisajátított ingatlan forgalmi értéke:

A Kstv. 9. § (1) bekezdése szerint 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 Kstv. 9. § (2) bekezdése alapján a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A Kstv. 9. § (3) bekezdése szerint a kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,

b) ha 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 kártalanítási összeg megállapítása során a Kstv. 9. § (3) bekezdésében, valamint a **Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak**, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint kell eljárni.

A Kstv. rendelkezése és a Legfelsőbb Bíróság **16/2010 (XI.8.) KK vélemény** alapján főszabályként az ingatlan kisajátításért járó kártalanítás összegének megállapítására alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe.

**Bíró Miklós igazságügyi szakértő, valamint Gyöngyösi Tamás szakértő** 2019. január 9. napján az ingatlanon helyszíni szemlét tartottak, melyet felfüggesztettek tekintettel arra, hogy az ingatlan határai nincsenek földmérő által kitzúve, az ingatlan Nyugati mezsgyehatárán a 014/70 hrsz és az Északi mezsgyehatárán a 4779 hrsz-ú földút felőli részen lévő akác fasorok hovatarozása egyértelműen nem állapítható meg, így a szakértő az értéket képező fák számbavételét nem tudta megállapítani.

Továbbá az a/ alrészletben lévő kivett-udvar jelölésű földrészlet, valamint a c/ alrészletű szántó töréspontjainak kitzúzése hiányában az ingatlanok forgalmi értéke sem állapítható meg egyértelműen.

Tekintettel arra, hogy a mezsgyehatár-, valamint az egyes alrészletek határának pontos ismerete hiányában, a szakértők nem tudnak pontos kártalanítási összeget megállapítani, így a szakvélemény elkészítése akadályba ütközik, ezért a tényállás tisztázása érdekében az SZ/152/00424-2/2019. számú végzésemben köteleztem a kisajátítást kérőt az ingatlan telekhatárának a kitzúzására.

A telekhatár kitzúzására, valamint az újabb helyszíni szemlére 2019. január 14-én került sor.

Bíró Miklós mezőgazdasági szakértő szakértői véleményben rögzítésre került, hogy a termőföld-ingatlan a település Északi határrészében helyezkedik el, a Kis-Vadas dűlő, Kővér-, illetve Vencsellő tanya, valamint a városban – de külterületen – lévő gazdasági vállalkozások (üzemanyagtöltő állomás, használt-autó telephely) környezetében. Környezetében lévő ingatlanok fekvése külterület, avagy zártkerti mezőgazdasági

művelés alatt álló ingatlanok. Az ingatlan a 014/68 hrsz-ú ingatlannal egyben művelt, bár a 4. sz. főút mellett helyezkedik el, megközelítése ingatlan-nyilvántartásilag az ingatlan Északi mezsgyehatáránál a 4779 hrsz. földútról, de mivel cca. 1 -12 m széles akác állomány van, ezért itt fizikailag nem lehet bejutni az ingatlanra, ezért csak a Déli mezsgyehatáron, az üzemanyagtöltő állomás mögött haladó „Nyíregyházi” elnevezésű útról, a 014/68 hrsz-ú ingatlanon keresztül lehetséges.

A belterülettől mintegy 0,8 km-re helyezkedik el. A szántó ingatlanrész felszíne Észak-nyugati irányban enyhén emelkedő az a./ alrészletű kivett-udvar, s a b./ alrészletű fásított terület felé. Talaja gyengén humuszos homok, a 6,28 AK/ha érték is erre utal. (A szakértő birtokában lévő talajvizsgálati jegyzőkönyv szerint a talaj pH értéke 4,09, amely rendkívül magas savas értéket jelez, az erősen savas talajok talajjavítása indokolt.) Az ingatlan alakja közel téglalap, déli irányban – középtájon – egy 24 m beszögelés van 168 m hosszban. Melioratív beavatkozás a területen nem észlelhető, nem öntözhető.

A termőföld –ingatlan Keleti és Északi mezsgyehatárain 8-35 m szélességben fás – pontosabban fásított – terület van, fafaja akác. A földmérési töréspontok kitűzése kapcsán tényként került megállapításra, hogy a szántó művelési ágú termőföld-ingatlanban a 013 hrsz – közút – felőli részen, 117 m hosszban egy akác fafajú fasor van, amely előbb 8 m, majd a 4779 hrsz felőli részen megközelítően 35,5 m szélességű, amelynek termértéke közel 1650 m<sup>2</sup>.

A termőföld-ingatlan Déli és Északi mezsgyehatárain 10-12 m szélességben – kisebb megszakítással – fás – pontosabban fásított – terület van, fafaja akác. A földmérési töréspontok kitűzése kapcsán tényként került megállapításra, hogy a szántó művelési ágú termőföld ingatlanban a 013 hrsz – közút – felőli részen, 117 m hosszban egy akác fajú fasor van, amely előbb 8 m, majd a 4779 hrsz felőli részen megközelítően 35,5 m szélességű, amelynek termértéke megközelítően 1650 m<sup>2</sup>.

A termőföld-ingatlan Déli mezsgyehatára sem azonos a térképi állapottal, ugyanis a 014/37 hrsz – telephely (használt autó) – kerítés mintegy 3 m mélységben cca. 500 m<sup>2</sup>-el benyúlik a 014/69 hrsz-ú ingatlanba. Mindezeket figyelembe véve a c./ alrészletű **tényleges szántó terület 3 ha 5817 m<sup>2</sup>**.

A szakértő álláspontja szerint **a nyilvántartási állapottól való eltérés**, az hogy a fásított terület 6411 m<sup>2</sup>, az össz szántó 15%-a – ugyanis az előírt 400 m<sup>2</sup>-t jóval meghaladó – felveti, hogy **a termőföld védelmére vonatkozó előírások nem kerültek betartásra**. Mindezek okán a 6411 m<sup>2</sup> fásított területet és a c./ alrészletű 758 m<sup>2</sup> fásított területet, csak az adott fatermelési osztály talajértéke alapján lehet értékelni.

A termőföld ingatlanon közvetlen közmű csatlakozás nincs, de környezeti fekvéséből adódóan a közmű csatlakozási lehetőség biztosított, a Déli mezsgyehatár felől. A termőföld-ingatlanon épület, építmény nincs. A termőföld ingatlan környezetében lévő ingatlanok külterületi és zártkerti ingatlanok, s gyeper, szántó, gyümölcsös és szőlő művelési ágúak.

A szántón a közlés szerint búza vetés van. (Szakvélemény 11.-12. oldal)

#### - ingatlanrész forgalmi értéke

Bíró Miklós mezőgazdasági szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy **az ingatlan művelési ága termérték arányában nem egyezik az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettekkel**. Az ingatlan telekhatárainak a kitűzését követően megállapítást nyert, hogy az ingatlan **1487 m<sup>2</sup>** nagyságú területé **kivett udvar**, a **szántó területe 4ha 2228 m<sup>2</sup>** helyett **a valóságban 3 ha 5817 m<sup>2</sup>**, **fásított terület mértéke 758 m<sup>2</sup>** helyett **ténylegesen 7169 m<sup>2</sup>**, akác fafajú fasorral.

A kirendelt mezőgazdasági szakértő szakvéleményében a kisajátítandó ingatlanrész fajlagos forgalmi értékét a NAV által szolgáltatott (a szakvélemény 15. -18. oldalán bemutatott és részletezett) a szántó művelési ágú, „Má” zóna övezeti besorolású ingatlanok összehasonlító adatainak figyelembe vételével, ún. csoportos értékelést alkalmazva 191,35,-Ft/m<sup>2</sup> alapértékből kiindulva érték növelő (belterületi közelség +5%, közművesítettség lehetőség +8%,) és értékcsökkentő (átlagosnál rosszabb földminőség -8%, rendezetlen



ingatlan-nyilvántartási állapot -5%) tényezők alkalmazásával  $((+5+8-8-5) \times 191,35,- \text{ Ft/m}^2 =)$  **191,35,-Ft/m<sup>2</sup>** korrigált fajlagos értékből kiindulva javasolta megállapítani.

A korrekciós tényezők meghatározása során a szakértő a termőföld hitelbiztosítéki érték meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VII. 1.) FM r., valamint a szakmai tapasztalat alapján kialakított %-os korrekciót vette figyelembe. (Szakvélemény 18. oldal)

Tekintettel azonban arra, hogy ezen fajlagos érték „Má” zónába tartozó szántókra vonatkozik, ezért a „GiP” (zavaró hatású ipari gazdasági terület) zónába való tartozás okán – a NAV-tól kapott táblázatban a 13. sorszámú „Gki” gazdasági kereskedelmi zónába tartozó, a kisajátítással érintett ingatlan szoros közelségében lévő, valamelyest kedvezőbb pozícióban (szilárd burkolatú úton megközelíthető, közművesítettége magasabb) lévő ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezőinek a mérlegelésével –3,5-es korrekciós szorzót alkalmazva a szántó művelési ágú ingatlanrész fajlagos forgalmi értékét  $(191,35,-\text{Ft/m}^2 \times 3,5) = 669,725 \text{ Ft/m}^2$  fajlagos értékben állapította meg.

- A kisajátításra kerülő ténylegesen 3 ha 5817 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési területrész szakértő által javasolt forgalmi értéke helyesen:

$$35817 \text{ m}^2 \times 669,725 \text{ Ft/m}^2 = 23.987.719,- \text{ Ft}$$

Döntésem meghozatala során megállapítottam, hogy a 2019. január 29. napján megtartott tárgyalásról készült jegyzőkönyvben a dátumban elírás történt, az tévesen 2019. február 29. napjában lett megjelölve.

A 2019. január 29 napján megtartott kisajátítási tárgyaláson a tulajdonosok meghatalmazott jogi képviselője Dr. Czére-Réti Gabriella a Szakvélemény 5. oldalán bekeretezett 1. bekezdésben foglaltakkal összefüggésben – mely szerint:

*„Külterületi, termőföld ingatlanoknál fontos annak ismerete is, hogy a település helyi Építési Szabályozásáról és Szabályozási Terve szerint, illetve a szakértői információi alapján az adott ingatlan – viszonylag rövid távon belül – más célú hasznosítása, mezőgazdasági termelésből való kivonása várható-e, megjegyezve, hogy értékelés jelen – változatlan – funkció rögzítésével történjen, a funkció változásával nem számol.”* - előadta, hogy **az ingatlan más célú végleges hasznosítására végleges határozat van**, mellyel Szakértő Úr nem számolt.

Bíró Miklós a fentiekkel kapcsolatban kifejtette, hogy a **közhiteles ingatlan nyilvántartás alapján az ingatlan művelési ága jelenleg is szántó, ennek alapján, valamint a tényleges hasznosítás figyelembe vételével kell az ingatlant értékelni.**

Dr. Czére-Réti Gabriella kérdésként intézte a szakértőhöz, hogy figyelembe vette-e azt a tény, hogy **későbbiekben az önkormányzat nem mezőgazdasági területként fogja az ingatlant hasznosítani**, illetve a későbbiekben a **tulajdonosok sem szántóként, hanem gazdasági célra kívánták használni.**

Mind a tulajdonosok, mind az önkormányzat részéről párhuzamosan indult el az ipari területként való átminősítés az ingatlan gazdasági hasznosítása érdekében. Tekintettel azonban arra, hogy az önkormányzat hamarabb indította el az átminősítést, így a tulajdonosok ezen kérelme elutasításra került. Ezért **a tulajdonosok jelentős anyagi veszteséget szenvednek el.**

Bíró Miklós szakértő a kérdésre válaszolva elmondta, hogy **a gazdasági övezeti besorolást a 3,5-es szorzó alkalmazásánál vette figyelembe.**

A szakvélemény 17. oldal 4 bekezdése tartalmazza a 13. sorszámú „Gki” gazdasági kereskedelmi zónába tartozó ingatlan figyelembe vételének indokait.

„Elvben a 13. sorszám alatti ingatlan forgalmi értéke is figyelembe vehető lett volna, de mivel nincs még legalább kettő (tehát 3 db,) így átlag képzésére nem használható, de „irányérték”-ként figyelme vehető”  
Mivel a 13. sorszámú ingatlan jobb pozícióban van, a 014/69 hrsz-ú ingatlanhoz képest, ezért értékcsökkentő tényezőt vett a szakértő figyelembe, melynek során így jön ki mérlegeléssel a 3,5-es szorzó. Így ezen fajlagos forgalmi érték közelíti a 13-as sorszámú ingatlan 695,41 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos forgalmi értékét.

- - **A fásított területként hasznosított ingatlanrész talajértékét a szakértő a szakvélemény 17. oldalán részletezett indokok alapján, a Nyírség akácerdők fásított területek értékelése alapján a szántó művelési ágú területek fajlagos forgalmi értékének 0,6%-a alapján határozta meg, így (669,725 Ft/m<sup>2</sup> x 0,6)= 401,835,-Ft/m<sup>2</sup> fajlagos forgalmi értékből kiindulva a ténylegesen fásított területként hasznosított 7169 m<sup>2</sup> terület talajforgalmi értéke: 7169 m<sup>2</sup> x 401,835,-Ft/m<sup>2</sup>= 2.880.755,-Ft**

Hibján Zoltán résztulajdonos a 2019. január 29 napján megtartott kisajátítási tárgyaláson kérdésként intézte a szakértőhöz, hogy a fásított terület fajlagos értéke miért kevesebb, a szántó értékénél.

Bíró Miklós szakértő válaszként elmondta, hogy a fásított terület talajszerkezete fokozatosan romlik, tekintettel arra, hogy nincs mezőgazdasági beavatkozás. Ezért a fásítás megszüntetését követően rekultivációt kell végrehajtani

A szakértő a szakvélemény indokolásában kifejtette, hogy a fásított terület elvben a faállomány letermelése, a kituskózás után szinte azonnal szántóként hasznosítható, azonban tekintettel arra, hogy több éven át nem voltszántóként hasznosítva (pl. évente szántva) úgy talajszerkezetében, mint termelési potenciáljában alatta van a szántónak. Vagy többlet ráfordítással előbb rekultiválni kell, vagy több éven át – pl.: tápanyag feltöltéssel – lehet a szántó művelési ágba „visszavezetni”. (Szakvélemény 17. oldal)

- Gyöngyösi Tamás ingatlanforgalmi műszaki szakértő a **kivett udvar nyilvántartású ingatlanrész forgalmi értékét** az alábbiak szerint javasolta megállapítani:

A helyszíni szemlére 2019. január 9. és 2019. január 14. napján került sor. A szakvéleményben rögzítettek szerint a kisajátítással érintett ingatlan Újfehértó külterületi részén helyezkedik el, közvetlen környezetében mezőgazdasági területek, telephely található. A kisajátítással érintett ingatlan Gip-1 zavaró hatású ipari gazdasági terület övezeti besorolású. A helyszíni szemle alapján megállapítást nyert, hogy terület ténylegesen udvarként nincs hasznosítva, az a valóságban fásított terület. Az ingatlan nyilvántartás szerint a 4779 hrsz-ú útról közelíthető meg, mely út a valóságban fásított terület, így az udvar alrészlet a valóságban útról nem közelíthető meg. A kisajátítandó ingatlanrészén lévő növényzet értéke a Bíró Miklós igazságügyi mezőgazdasági szakértő által készített szakvélemény szerint került megállapításra. Az ingatlanrész beépítetlen, azon felépítmény nem található. Az ingatlanon közmű nincs. (Szakvélemény 8. oldal-10. oldal)

A kirendelt ingatlanforgalmi műszaki szakértő szakvéleményében a kisajátítandó kivett udvar nyilvántartású 1487 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész fajlagos forgalmi értékét az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, és a nyílt piaci ingatlanforgalmi viszonyok alapján a NAV által szolgáltatott, a szakvélemény 15. és 17. oldalán bemutatott és részletezett összehasonlító adatok felhasználásával – a legkisebb és a legmagasabb telekár figyelmen kívül hagyásával - , piaci összehasonlító módszert alkalmazva **1.564,-Ft/m<sup>2</sup> fajlagos forgalmi értékből kiindulva javasolta megállapítani.**

A fentiek alapján a kisajátításra kerülő 1487 m<sup>2</sup> nagyságú kivett udvar nyilvántartású terület rész szakértő által javasolt forgalmi értéke:

$$1487 \text{ m}^2 \times 1.564 \text{ Ft/m}^2 = 2.325.668,- \text{ Ft}$$

- **megsemmisülő növényzet értéke:**

A szakértő a helyszíni szemle során - ún. mintateres eljárással, tételes fa számolás alapján - az ingatlanon lévő akácfasor fatömegét 117,71 brtm<sup>3</sup>-re becsülte, mely 94 ntm<sup>3</sup> faállomány értéke tűzifaként ún. tömellelti ár 18.000,-Ft/m<sup>3</sup>. A szakértő a tűzifa értékét a Nyírerdő Zrt. és a fakereskedők árait figyelembe véve állapította meg. Tekintettel arra, hogy a kitermelés költsége közel azonos a gallyfa árával, ezért a külön kitermelési költséggel a szakértő nem számolt. (Szakvélemény 12. oldal, 18. oldal)

**A fentiek alapján a faállomány értéke:** 94 ntm<sup>3</sup> x 18.000,-Ft = **1.692.000,-Ft**

A műszaki szakértő által készített szakvélemény 10. oldalán megállapítást nyert, hogy a kivett udvar nyilvántartású ingatlanrész növényzetének értékét a Bíró Miklós szakértő által készített szakvélemény tartalmazza.

Bíró Miklós mezőgazdasági szakértő szakvéleményének 12. oldalán megállapítást nyert, hogy az 1487 m<sup>2</sup> kivett udvar földrészleten nincs értékelhető „lábon álló” növényzet, egy – két sarj akácot kivéve.

A fentiek alapján a tényállás tisztázása érdekében a 2019. január 29. napján megtartott tárgyaláson hatóságom kérte a szakértőket nyilatkozzanak.

Bíró Miklós mezőgazdasági szakértő a hatóság felhívására akként nyilatkozott, hogy a kivett udvar nyilvántartású terület részén lévő faállomány benne van a becslésben, az nem került külön értékelésre.

**A Ptk. 5:15. §-ában foglaltak szerint** a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. [Alkotórész]

*A XXVI. számú Polgári Elvi Döntés alapján „a Polgári Törvénykönyv 95. §-ának (1) bekezdése szerint a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami valamely dologgal (így a földdel is) olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. Ezt nevezi a törvény alkotórésznek. Ennek megfelelően a Polgári Törvénykönyv 126. §-a azokat a dolgokat is a föld alkotórészének nyilvánítja, amelyek mint növények utóbb keletkeztek. A földben gyökerező fa kétségtelenül ilyen alkotórésze a földnek, s mindaddig az is marad, amíg a földtől el nem választják.”*

**A Kstv. 10. § (7)** bekezdése szerint, **ha a kisajátítás következtében a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti. Ebben az esetben a faanyag (más évelő növényzet) értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.**

A 2019. január 29. napján megtartott tárgyaláson az ingatlan tulajdonosainak meghatalmazott jogi képviselője dr. Czére-Réti Gabriella akként nyilatkozott, hogy a faállomány értékére tartanak igényt.

## **II. A kisajátítással kapcsolatos értékvesztés**

A Kstv. 19. § (1)-(2) bekezdései szerint a kisajátítással kapcsolatos értékvesztésért meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen

a) *mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét;*

b) *erdő esetében a lábon álló faállomány értékét;*

c) *az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését.*

*A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termés értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.*

### **III. Kisajátítással kapcsolatos költségek:**

A Kstv. 20. § a) pontja értelmében 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 Kstv. 17. § (1) bekezdése alapján 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.

Az illetékes Földhivatal tájékoztatása szerint a földhasználati nyilvántartásban az Újfehértó 014/69 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan Veress Gergely Csaba (szül.:1972) 4244 Újfehértó, Farkasnyári utca 78. szám alatti lakosnak 2019. december 31. napjáig felesbérleti szerződés alapján érvényes földhasználati bejelentése van.

A mezőgazdasági szakértő által készített szakvélemény 12. oldalán rögzítésre került, hogy a szántón búza vetés található, de a kisajátítást kérő közlése szerint, az ingatlanok igénybe vételére 2019. őszén kerül majd sor, így az ún. mezei leltár értékének (kisajátítással kapcsolatos értékvesztés, valamint kisajátítással kapcsolatos költség) meghatározása nem javasolt. Így a földhasználó részére a szakértő kártalanítást nem javasolt megállapítani.

A Kstv. 29. § (8) bekezdése szerint, ha a kisajátított ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, a birtokba bocsátásra közvetlenül a termés betakarítása előtti időpontot csak kivételesen, sürgős szükség esetében szabad megjelölni; a körülményekhez képest ilyenkor is lehetővé kell tenni, hogy a föld használója (tulajdonosa) a termést betakaríthassa.

A tárgyaláson a kisajátítást kérő meghatalmazott jogi képviselője dr. Teschmayer Gábor akként nyilatkozott, hogy a birtokbaadást a gazdasági év végét követően kéri megjelölni, a termés betakarításának nincs akadálya. A dátumot 2019. augusztus 1. napjában jelölte meg.

A szakértő szakvéleményében kisajátítással kapcsolatos értékvesztés, valamint kisajátítással kapcsolatos költséget nem állapított meg, ezért a fentiek alapján arról nem rendelkezem.

### **IV. Járulékos költség**

*Kstv. 21/A. § (1) 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.**

(2) A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett **kivételesen indokolt esetben 90 napon túl felmerült járulékos költség megtérítésére is kötelezhető, ha a kártalanításra jogosult igazolja, hogy a költségek önhibáján kívül merültek fel 90 napon túl. A költségek felmerülésének időpontja ebben az esetben sem lehet későbbi, mint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 6. hónap.**

**A Kstv. 37/A. § A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezettnek - a kisajátítási határozatban nem rendezett - indokolt és igazolt járulékos költségek megtérítésére való kötelezését a kisajátítási kártalanításra jogosult a 21/A. § szerinti időpontokat követő 15 napon belül kérelmezheti a kisajátítási hatóságnál. A járulékos költségeket a kötelezett egy összegben, a 21. § (2) bekezdésében meghatározott módon köteles megfizetni a jogosult részére; a kifizetésre a kisajátítási hatóság legfeljebb 60 napos teljesítési határidőt állapíthat meg. A járulékos költség megtérítésére irányuló eljárás eljárási költségeit a kötelezett viseli.**

**A szakértő szakvéleményében járulékos költséget nem állapított meg, ezért arról nem rendelkezem.**

Dr. Czére-Réti Gabriella a tulajdonosok meghatalmazott képviselője a fentiekben kifejtett indokai alapján a Bíró Miklós igazságügyi mezőgazdasági szakértő szakvéleményben megállapított kártalanítási összeget nem fogadta el.

A Gyöngyösi Tamás igazságügyi műszaki szakértő által készített szakvéleményt elfogadta.

A kirendelt szakértők akként nyilatkoztak, hogy a szakvéleményeikben foglaltakat továbbra is fenntartják.

Dr. Teschmayer Gábor a kisajátítást kérő képviseletében akként nyilatkozott, hogy a szakvéleményekben foglaltakat megismerte, a kártalanítási összegeket elfogadta, azt nem vitatta.

**Az ingatlan forgalmi értéke tekintetében a következőket állapítom meg:**

A Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint a szakértőtől meg kell követelni mindazoknak az összehasonlítási adatoknak és tényeknek az ismertetését, amelyeknek jelentőségük volt a szakértői vélemény meghozatalánál, és amelyek szükségesek a szakértői vélemény helyességének ellenőrzéséhez. Az összehasonlító adatoknak az ismertetése az adatvédelmi szabályok betartásával történhet, a kártalanítás javasolt összegéhez vezető számítások ismertetése pedig a szakvélemény helyességének és megalapozottságának ellenőrzése miatt szükséges.

A kialakult bírósági gyakorlat szerint a szakvéleményben feltüntetett, az értékképzéshez használt összehasonlító adatok Kstv. 9. § (3) bekezdésében előírtaknak való megfelelésének megítélése nem kizárólag szakkérdés, hanem jogkérdés is. (Kúria Kfv. III. 37.087/2017/13, KGD.2014. 46. számú, valamint BH2013. 84. számú döntése)

A szakvélemény figyelembevétele nem tekinthető a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésének. **A szakértő feladata a forgalmi érték meghatározásánál a forgalmi értékeknek az adott ingatlanra vetítésével és korrekciójával a valós forgalmi érték meghatározása (BH2013.84)**

A Kstv. 9. § -a alapján a kártalanítás összegének megállapítása során az ingatlan valóságos forgalmi értékét kell meghatározni. A kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének figyelembe vételét írja elő. **A kirendelt igazságügyi szakértő beszerezte azokat az értékesítési adatokat, amelyek telekérték, valamint az övezeti besorolás tekintetében összehasonlításra alkalmasak.** Ezeket az értékeket azonban az ingatlan sajátosságaira tekintettel korrigálni kellett, és ennek a korrekciónak az eredményeképpen alakult ki a termőföld ingatlan forgalmi értéke, melyet a szakértő szakvéleményében meghatározott.

**A tulajdonosok jogi képviselője a fajlagos érték tekintetében az állítását konkrét bizonyítékkal (megvalósult adásvételi szerződések csatolásával) nem támasztotta alá, így a telekérték tekintetében előadott álláspontot a fajlagos érték megállapítása során figyelembe venni nem tudtam. Ezt támasztja alá a kialakult bírósági és közigazgatási gyakorlat, mely szerint kizárólag a tulajdonosi vélemény kifejtése, az ügyféli nyilatkozat a szakvélemény megállapításainak cáfolatára nem alkalmas (KGD2010. 225).**

Fentieket támasztja alá továbbá a Kúria jogelőde, a Legfelsőbb Bíróság **EBH2006. 1579 számú döntése**, mely szerint **a forgalmi érték csak összehasonlításra alkalmas értékadatok alapján határozható meg**, továbbá a **KGD2012. 128. számú döntés**, melyben foglaltak szerint a kisajátítási ügyben a kártalanítási összegek helytállóságának megállapítása érdekében kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye csak **megalapozott szakmai szempontok alapján kérdőjelezhető meg.**

A Kstv. 9. § (4) bekezdése szerint, **ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2. §-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.**

A szakértő a kisajátítandó ingatlanrészt, valamint a visszamaradó terület értékcsökkenését ennek megfelelően értékelte, azonban **azt a tulajdonosi hivatkozást, mely szerint a későbbiekben ipari területként, gazdasági célú hasznosítás lett volna a tárgyi ingatlanon a kialakult bírói gyakorlat szerint az értékelésnél figyelembe venni nem lehet.** Ezt támasztja alá a Kúria jogelőde, a Legfelsőbb Bíróság, mely szerint a kisajátítás esetén a kártalanítás megállapításánál a kisajátításkor fennálló forgalmi értéket kell alapul venni. A kisajátítás szenvedőt olyan kártalanítás illeti meg, amelyet akkor kapna, ha az ingatlant a szabad piaci forgalomban értékesítené. A forgalmi érték megállapításakor a helyben kialakult piaci, forgalmi értéket kell alapul venni, nem pedig egy másik, tárgyingatlan helyett – a tulajdonos által megfelelőnek tartott és - megvásárolni kívánt, vagy létesítendő ingatlan értékét, vagy bekerülési költségét.

**Az ingatlant az övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni és összehasonlító adatként ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe.** A távlati hasznosítás lehetősége, a funkcióváltás feltételezése érték-növelő tényező nem lehet. Sem a szándékolt - de meg nem valósult - távlati hasznosítás, sem a szabályozási terv szerinti távlati hasznosítás tényleges megvalósulás hiányában nem értékelhető. (KGD.2007. 195)

Mindezek alapján az a tulajdonosi szándék, hogy a tárgyi ingatlanon a későbbiekben esetlegesen ipari terület került volna kialakításra, illetve az egyéb funkcióváltás pusztán lehetősége az érték-képzés során – a kisajátítási eljárásban - nem vehető figyelembe.

A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosainak jogi képviselője azonban a kisajátítási eljárást megelőző, a felek közötti esetleges szerződéses jogviszonyt keletkeztető egyeztetési időszakban vitatta a vételi ajánlat összegét. Az ajánlattevő és a tulajdonosok közötti egyeztetés, így a felajánlott vételár megfelelősége tekintetében – különösen mert a hatósági eljárás még meg sem indult - a kisajátítási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik.

A szakértőnek a kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint eljárva, piaci összehasonlító módszerrel, a NAV-tól beszerzett, összehasonlításra alkalmas adatokra alapozva kell a kisajátítandó ingatlan forgalmi értékét megállapítani. Az ingatlan értékelése során az ingatlant az övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni és összehasonlító adatként pedig ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe.

**A Bíró Miklós igazságügyi mezőgazdasági szakértő által készült szakvélemény, valamint a Gyöngyösi Tamás igazságügyi műszaki szakértő által készült szakvélemény** az összehasonlító adatok, valamint az érték meghatározás tekintetében megfelel a Legfelsőbb Bíróság 16/2010. KK. számú állásfoglalásában és a Kstv. 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak, így a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából megfelelő.

**A szakvélemények továbbá nem hiányosak**, mert tartalmazzák az összehasonlításra alapot adó ingatlanok adatait, **nem homályosak**, mert azonos értékfogalmak mentén tartalmazzák a számítási módszert és a kártalanítás mértékét, **nem aggályosak**, mert nem tartalmazzák az értékelés elveivel ellentétes módszert, ezért minden tekintetben alkalmasak arra, hogy a kisajátítási határozat alapját képezzék.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a tulajdonosok jogi képviselője által előadott nyilatkozat nem alkalmas arra, hogy a kirendelt igazságügyi mezőgazdasági szakértő szakvéleményében foglaltakat telekérték tekintetében aggályossá, kétségessé, megkérdőjelezhetővé tegye.

Az előzőekben kifejtettek alapján az Újfehértó 014/69 hrsz-ú, 4 ha 4473 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett udvar (1487 m<sup>2</sup>), fásított terület (758 m<sup>2</sup>), szántó (4ha 2228 m<sup>2</sup>) nyilvántartású ingatlan teljes területének kisajátításért

#### I. kisajátított ingatlanrész értéke

- ingatlanrész területének forgalmi értéke összesen	29.194.142,- Ft	melyből
• szántó művelésű ingatlanrész forgalmi értéke	23.987.719,- Ft	
• fásított területként hasznosított ingatlanrész forgalmi értéke	2.880.755,- Ft	
• kivett udvar nyilvántartású ingatlanrész forgalmi értéke	2.325.668,- Ft	
- megsemmisülő növényzet értéke	1.692.000,- Ft	

összesen **30.886.142,-Ft,** azaz **harmincmillió-nyolcszáznyolcvanhatezer-száznegyvenkettő forint összegű teljes, feltétlen és azonnali kártalanítást állapítottam meg, melyből**

- 40/100 tulajdoni hányada alapján Kávássy Pétert	12.354.457,- Ft,
- 13/100 tulajdoni hányada alapján Toldi Miklós Istvánt	4.015.198,- Ft,
- 20/100 tulajdoni hányada alapján Szabó Zoltánt	6.177.228,- Ft,
- 1/100 tulajdoni hányada alapján Katona Attila Miklóst	308.862,- Ft,
- 26/100 tulajdoni hányada alapján Hibján Zoltánt	8.030.397,- Ft
	illet meg.

„A Kstv. 21. § (2) 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.”

Amennyiben a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, és a kártalanítás fizetési számláról történő készpénzfizetéssel, postai úton történő kifizetése eredménytelen, a kártalanítási összeget bírósági letétbe kell helyezni. (Kstv. 21. § (6) bek. g) pont, ga) alpont.)

**Dr. Czére-Réti Gabriella a tulajdonosok meghatalmazott képviselője írásban tett nyilatkozata alapján közölte a tulajdonosok számlaszámát, ezért a kártalanítási összeg számlaszámra történő teljesítéséről rendelkeztem**

A Kstv. 21. § (4) bekezdés szerint a kártalanítási összeg a kisajátítási határozat véglegesség válásával esedékes, ettől az időponttól kezdődően jár a Polgári Törvénykönyv szerint késedelmi kamat is.

**Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (a továbbiakban: Ákr.) 82. § (1) bekezdése szerint a véglegesség a döntés közlésével áll be.**

A késedelmi kamat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerint pénztartozás esetén a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal - idegen pénznemben meghatározott pénztartozás esetén az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamattal, ennek hiányában a pénzüpi kamattal - megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni, akkor is, ha a pénztartozás egyébként kamatmentes volt, amelyet - figyelemmel a Kstv. 21. § (4) bekezdésére - a határozat közlésének napjától a kártalanítás kifizetéséig kell megfizetni.

A Ptk. 6:48. § (3) bekezdése alapján a kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

A Kstv. 40. § (1) bekezdése szerint 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 Kstv. 40. § (2) bekezdése alapján 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 Kstv. 29. § (2) bekezdése szerint a kártalanítást, valamint a megtérítést - kamatokkal együtt - a kisajátítási határozat véglegessé válását követő 15 napon belül kell megfizetni, és az azt követő 8 napon kell a kisajátítási hatóság részére a megfizetést igazolni.

**Az Ákr. 133. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint a végrehajtást** - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - a döntést hozó hatóság, másodfokú döntés esetén pedig az elsőfokú hatóság **rendeli el.** 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) bekezdésben foglaltak szerint a végrehajtást - ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben helyi önkormányzat rendelete másként nem rendelkezik - **az állami adóhatóság foganatosítja.**

**A Kstv. 29. § (4) bekezdése alapján a kisajátítási hatóság hivatalból vizsgálja a kisajátítást kérő kártalanítási összeg megfizetésére irányuló kötelezettségének teljesítését.**



A Kstv. 35. § (1) bekezdése alapján a kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel, mely használatot a (2) bekezdés szerint a kisajátítási határozatban előírt időpontig a kisajátítást kérőnek biztosítani kell. A kisajátítást kérő ezen időpontokra a rendelkező részben foglaltak szerint nyilatkozott, a kötelezést ennek megfelelően állapítottam meg.

A Kstv. 35. § (3) bekezdése szerint amennyiben a kisajátítás célja a kisajátítási határozatban előírt 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.

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

A Kstv. 29. § (7) bekezdése szerint a birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a kártalanítás, valamint megtérítés megfizetését, vagy csereingatlan birtokbaadását és az esetleges értékkülönböt, megtérítés 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 a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzéséhez szükséges.**

A szántón búza vetés található, de a kisajátítást kérő közlése szerint, az ingatlanok igénybe vételére 2019. őszén kerül majd sor, valamint a kisajátítást kérő meghatalmazott jogi képviselője dr. Teschmayer Gábor akként nyilatkozott, hogy a birtokbaadást a gazdasági év végét követően kéri megjelölni. **A dátumot 2019. augusztus 1. napjában jelölte meg.**

A tulajdonosok meghatalmazott jogi képviselője akként nyilatkozott, hogy a tulajdonosok részéről a birtokba bocsátásnak nincs akadálya, azonban a földhasználó nevében nem nyilatkozott.

A földhasználó a tárgyaláson nem jelent meg, továbbá írásban sem nyilatkozott.

**A fentiekre tekintettel a birtokba bocsátásról a kártalanítási összeg megfizetését követően 2019. augusztus 1. napjának határidőben történő megállapításáról rendelkeztem.**

A Kstv. 36. § (1) bekezdése alapján a kisajátítást elrendelő **határozat véglegesség válásával** az ingatlan tulajdonjogát az állam, illetve a **helyi önkormányzat szerzi meg.** A Kstv. 33. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási határozat **véglegessé válása után** a határozatot – a véglegessé válásra utaló feljegyzéssel ellátva – **a kisajátítást kérő, valamint az ingatlanügyi hatóság részére – részleges kisajátítás esetén utóbbi részére a kisajátítási terv egy példányát is mellékelve – meg kell küldeni.** Ha a kisajátított ingatlanra végrehajtási jog volt bejegyezve, a határozatot az ügyben eljáró bírósági végrehajtóval, vagy a végrehajtást foganatosító egyéb szervvel is közölni kell. **A határozat véglegessé válásáról a többi ügyfelet is értesíteni kell.**

A Kstv. 37. § (3) bekezdése szerint az **ingatlanügyi hatóság** a kisajátítási hatóság megkeresésére, a kisajátítás tárgyában hozott döntés alapján **törli az ingatlan-nyilvántartásból a kisajátítási eljárás megindításának tényét, valamint az elidegenítési tilalomra vonatkozó feljegyzést.**

Az Ákr. 114. § (1) bekezdése, valamint a Kstv. 32. § (1) bekezdés a) pontja szerint – az önálló fellebbezéssel nem támadható kivételével – a kisajátítási hatóság e törvény alapján hozott, véglegessé vált döntése ellen az ügyfél közigazgatási pert indíthat. Döntésemet a fenti jogszabályhelyek, valamint a Kstv. 28.§ (1) és 29.§ (1) bekezdései alapján hoztam.

A jogorvoslati tájékoztatást az Ákr. 114. § (1) bekezdése, 116. §-a, a Pp. 608. § (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 13. § (3) c.) 39. § (2) és (6) bekezdései, 48. § (1) i.) bekezdése, 77. § (1) bekezdése, valamint a Kstv. 32 §-a alapján adtam meg.

Az eljárási költségről külön döntést hozok, erre a határozat rendelkező részében az Ákr. 116. § (3) bek. k) pontja értelmében utaltam.

Hatáskörömet és illetékességemet a Kstv. 22. § (2) bekezdése, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 25. § (2) bekezdése határozza meg.

Az ingatlanügyi hatóság megkeresése a Kstv. 33. § (1) bekezdésén alapul.

Az illeték-feljegyzési jogra vonatkozóan az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 62. § (1) bekezdés h.) pontja alapján tájékoztattam a feleket.

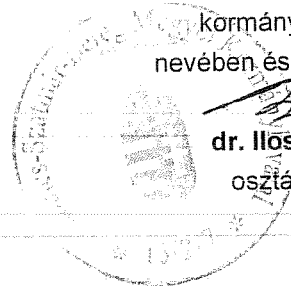
**Nyíregyháza, 2019. február 11.**

**Román István**

kormány megbízott  
nevében és megbízásából

  
**dr. Ilósvai István**

osztályvezető





SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügy	Érkezési dátum	2019 FEBR 14.
Érkezési idő	19-16	
Ügy		
		DWA

Ügyiratszám: SZ/152/00425-8/2019.  
Ügyintéző: Kántor Judit  
Telefon: 42/599-394

Tárgy: Újfehértó 014/68 hrsz-ú ingatlan teljes  
kisajátítása  
Hiv. szám:-  
Melléklet: -

### HATÁROZAT

**Újfehértó Város Önkormányzata** (4244 Újfehértó, Szent István út 10.) képviseletében eljáró Nagy Sándor polgármester által előterjesztett kérelemre az Újfehértó 014/68 hrsz-ú, 2658 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan teljes területét terület- és településrendezés – egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése - közérdekű cél megvalósítása érdekében Újfehértó Város Önkormányzata javára kisajátítom.

A kisajátított ingatlanrész tekintetében a tulajdonosi jogokat Újfehértó Város Önkormányzata gyakorolja.

**A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosai:**

- 40/100 tulajdoni hányadban **Kávássy Péter** (szül.: 1967.) 4375 Piricse, Rózsa tanya 1.,
- 13/100 tulajdoni hányadban **Toldi Miklós István** (szül.: 1961.) 3910 Tokaj, Hajdú köz 2.,
- 20/100 tulajdoni hányadban **Szabó Zoltán** (szül.: 1950.) 4400 Nyíregyháza, Csónak utca 9.,
- 1/100 tulajdoni hányadban **Katona Attila Miklós** (szül.: 1960.) 4400 Nyíregyháza, Báthory utca 8.III/7.,
- 26/100 tulajdoni hányadban **Hibján Zoltán** (szül.: 1970.) 4400 Nyíregyháza, Benehalom út 16.

Az ingatlan nyilvántartás adatai alapján az ingatlanra vonatkozóan az alábbi terhek kerültek bejegyzésre:

- **MATÁV Rt-t** (jogutódja: **Magyar Telekom Nyrt.** 1122 Budapest XII.ker. Krisztina körút 55.) illető távközlési vezetékjog 36 m<sup>2</sup> nagyságú területre.

A földhasználati nyilvántartást vezető hatóság közlése alapján az ingatlanra vonatkozóan földhasználó:

- **Veress Gergely Csaba** (szül.:1972) 4244 Újfehértó, Farkasnyári utca 78.

Az Újfehértó 014/68 hrsz-ú, 2658 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési ágú ingatlan teljes területének kisajátításért

**I. kisajátított ingatlanrész értéke**

- ingatlanrész területének forgalmi értéke összesen **1.297.194,- Ft** melyből
  - szántó művelésű ingatlanrész forgalmi értéke **652.888,- Ft**

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY  
OKTATÁSI ÉS HATÓSÁGI OSZTÁLY

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: (42)599-330 Fax: (42)599-309  
E-mail: hatosag@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu

• fásított területként hasznosított ingatlanrész forgalmi értéke	644.306,- Ft
- megsemmisülő növényzet értéke	378.000,- Ft
<b>összesen 1.675.194,-Ft, azaz egymillió-hatszázhetvenötezer-százkilencvennégy forint összegű teljes, feltétlen és azonnali kártalanítást állapítok meg, melyből</b>	
- 40/100 tulajdoni hányada alapján <b>Kávássy Pétert</b>	<b>670.078,- Ft,</b>
- 13/100 tulajdoni hányada alapján <b>Toldi Miklós Istvánt</b>	<b>217.775,- Ft,</b>
- 20/100 tulajdoni hányada alapján <b>Szabó Zoltánt</b>	<b>335.039,- Ft,</b>
- 1/100 tulajdoni hányada alapján <b>Katona Attila Miklóst</b>	<b>16.752,- Ft,</b>
- 26/100 tulajdoni hányada alapján <b>Hibján Zoltánt</b>	<b>435.550,- Ft</b>
	<b>illet meg.</b>

Más személyt megillető jogok megszűnéséért, ebből eredő kárért járó kártalanítás a kisajátítási hatósági eljárás során nem merült fel.

**Kötelezem a kisajátítást kérőt, hogy a megállapított kártalanítás összegét az e határozat közlését követő naptól számított késedelmi kamat összegével növelten egy összegben, a határozat közlését követő 15 napon belül fizesse meg**

- Kávássy Péter részére a 14100213-70013849-01000005 számú számlaszámra,
- Toldi Miklós István részére a 11773449-01580206-00000000 számú számlaszámra,
- Szabó Zoltán részére a 11773449-02254267-00000000 számú számlaszámra,
- Katona Attila Miklós részére a 11773449-01499788-00000000 számú számlaszámra,
- Hibján Zoltán részére a 10300002-79603114-11503289 számú számlaszámra

**történő átutalással.**

**Kötelezem a kisajátítást kérőt, hogy a kártalanítás megfizetését annak megtörténtétől számított 8 napon belül igazolja a kisajátítási hatóságnak.**

A kisajátítást kérő a kifizetési kötelezettségét akkor teljesíti, amikor a pénzforgalmi számláját vezető pénzforgalmi szolgáltató a pénzforgalmi számlát a kártalanítás összegével megterheli. A kisajátítási hatóság **hivatalból vizsgálja** a pénzfizetési kötelezettség határidőben történő teljesítését, szükség esetén a végrehajtás foganatosításáról rendelkezik.

A kisajátított ingatlan elhagyására kötelezett - **a kisajátított ingatlan tulajdonosa - köteles a kisajátított ingatlant a kártalanítási összeg megfizetését követően 2019. augusztus 1. napjáig a kisajátítást kérő részére birtokba bocsátani.** Amennyiben a kártalanításra jogosult a birtokba bocsátási kötelezettségének nem tesz eleget, a kisajátítást kérő az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) végrehajtási szabályai szerint kérheti a kötelezettség kikényszerítését.

A kisajátítást kérőnek **a kisajátított ingatlant kizárólag terület- és településrendezés – egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése - közérdekű célból 2019. december 31-ig kell felhasználnia** és a kisajátítási cél szerinti használatot a megvalósult létesítmény fennállásáig biztosítania kell.

Végleges határozatommal megkeresem a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályát, hogy

- az Újfehértó 014/68 hrsz-ú, 2658 m<sup>2</sup> nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan teljes területének tulajdonjogát Újfehértó Város Önkormányzata javára jegyezze be, valamint

- **törölje** az ingatlan-nyilvántartásból a **kisajátítási eljárás megindításának tényét**, valamint az **elidegenítési tilalomra vonatkozó feljegyzést**.

A határozat véglegessé válásáról az eljárásban részt vett ügyfeleket értesítem.

Az eljárás során felmerült eljárási költségek viseléséről külön döntést hozok.

A határozat ellen közigazgatási úton fellebbezésnek helye nincs, azonban az ügyfél a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat a Debreceni Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt (4026 Debrecen, Perényi u. 1.) a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) ellen indított keresettel.

A keresetlevelet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatalhoz, mint I. fokú határozatot hozó szervhez kell benyújtani **a döntés közlésétől számított 15 napon belül** postai vagy elektronikus úton 3 példányban. A pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani.

**A keresetlevél benyújtásának elmulasztása esetén jelen határozat véglegessé és végrehajthatóvá válik.**

A közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket vagyoni és jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg, az illetéket utólag, a bíróság felhívására kell megfizetni.

A keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a keresetlevélben - építménnyel rendelkező ingatlan kisajátítása esetében és csak ezen ingatlan kisajátítása jogalapjának vitatása esetén - azonnali jogvédelem biztosítása kérhető, amelyet a jogalap tárgyában hozott közbenső ítélet jogerőre emelkedéséig terjedő időre lehet biztosítani.

Amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás tartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül hoz határozatot. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet - mint az E-ügyintézési tv. alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett – minden beadványt, így a keresetlevelet is kizárólag elektronikusan, az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.

A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. Amennyiben a személyesen eljáró természetes személy az elektronikus kapcsolattartási módot választja, beadványait Ügyfélkapu igénybevételeivel nyújthatja be és a bíróság is elektronikusan kézbesít részére.

A keresetlevél a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/> oldalon található IKR rendszer használatával nyújtható be az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél.

## INDOKOLÁS

**Újfehértó Város Önkormányzata** (4244 Újfehértó, Szent István út 10.) képviseletében eljáró Nagy Sándor polgármester kérelmet terjesztett elő a **rendelkező részben megjelölt ingatlan teljes területének kisajátítására vonatkozóan terület- és településrendezés** – egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése - **közérdekű célból**.

A kisajátítást kérő a kisajátítási eljárás lefolytatását a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. (továbbiakban: Kstv.) 2. § c) pontja alapján **terület- és településrendezés** – egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése - **közérdekű cél megvalósítása érdekében kérte.**

**Magyarország Alaptörvénye XIII. cikkének (2) bekezdése**, valamint a **Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban Ptk.) 5:43. § (1) bekezdése** szerint *kisajátítással ingatlan tulajdonjoga kivételesen, közérdekű célra, azonnali, teljes és feltétlen kártalanítás ellenében szerezhető meg.*

A **Ptk. 5:43 § (2) bekezdése** alapján a *kártalanítás nyújtására az köteles, aki a kisajátítás alapján a tulajdont megszerzi.*

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

**Ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján** *kisajátítást kérő lehet az állam, illetve a helyi önkormányzat, valamint az államon és a helyi önkormányzaton kívüli harmadik személy (a továbbiakban: harmadik személy), ha a 2. §-ban meghatározott közérdekű célt megvalósító tevékenységet lát el, vagy akit törvény az állam javára, saját nevében, kisajátítást kérőként való eljárásra kötelez.*

**A Kstv. 3. § (1) bekezdése szerint kisajátításnak akkor van helye, ha**

**a) a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges;**

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, hogy Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló többször módosított 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) külterületi szabályozási tervlapja az Újfehértó 014/68 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület-felhasználási egységbe, azon belül „Gip 1” jelű zavaró hatású ipari gazdasági terület elnevezésű övezetbe sorolja. A HÉSZ 41. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip) a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál. Zavaró hatású ipari gazdasági területen a különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények helyezhetők el.

A kisajátítással érintett ingatlanon történő beruházás célja egybefüggő ipari park kialakítása, a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés, valamint a városi tömegközlekedést biztosító telephely létesítése.

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, mely szerint a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló **tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert** a beruházás megvalósításhoz a kisajátítandó ingatlan teljes területére szükség van, illetve a fejlesztési cél jellegére tekintettel annak megvalósítása a tulajdonostól nem várható el.

**b) az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján nem lehetséges;**

A **Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja** szerint, az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

**„a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot...”**

A kérelemhez csatolt dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a kérelmező írásban tett vételi ajánlatára a tulajdonosok, meghatalmazott jogi képviselőjük útján - 2018. augusztus 24. napján –írásban nemleges nyilatkozatot tettek, a vételi ajánlatot nem fogadták el, annak összegét vitatták.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló adásvételi eljárás nem vezetett eredményre, így a tulajdonosok és a kisajátítást kérő között az adásvételi szerződés megkötése meghiúsult.

***c) a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor;***

A HÉSZ külterületi szabályozási tervlapja az Újfehértó 014/68 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület-felhasználási egységbe, azon belül „Gip 1” jelű zavaró hatású ipari gazdasági terület elnevezésű övezetbe sorolja.

A kérelemhez csatoltásra került Újfehértó Város Főépítészének UJF/8378-11/2018. számú nyilatkozata, mely szerint Újfehértó Város jelenleg érvényes településrendezési terve és helyi építési szabályzata értelmében a 014/68 hrsz-ú ingatlan zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip1) építési övezetbe tartozik. Az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 20. § (4) bekezdése alapján településgazdálkodás építményei elhelyezhetők.

A kisajátítással érintett ingatlannal szemben, a 4-es számú főút túloldalán önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok helyezkednek el, melyeken több vállalkozási hely kialakítása van folyamatban. Tekintettel arra, hogy a közérdekű cél megvalósítója az Önkormányzat, a kisajátítandó területtel együtt egy egybefüggő ipari terület alakulhat ki.

A közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a 4-es számú főközlekedési útvonal mellett helyezkedik el, a bekötőút kiépítését követően a közlekedési infrastruktúra teljes mértékben biztosított lesz, tekintettel arra, hogy a Budapest-Szolnok-Debrecen-Nyíregyháza 100 számú vasúti fővonal az ingatlanhoz 330 méterre van, illetve tömegközlekedési megálló is található a közelben, így az iparterlep működéséhez szükséges vasúti és személyszállítás is megoldott, mely jelentős költségráfordítástól kíméli meg mind az önkormányzatot, mind a betelepítendő vállalkozásokat. Az ingatlan közművekkel ugyan nincs ellátva, azonban a tőle délre lévő területen az áram-, ivóvíz-, szennyvíz- és földgázközmű kiépített, melyek bővítésével az ingatlan közműellátása is biztosított.

A város egyéb hasonló övezeti területein a megfelelő közlekedési infrastruktúra és közmű hiánya miatt csak aránytalanul magasabb költségráfordítással lehetne a beruházást megvalósítani. A városnak jelenleg nincs olyan iparterülete, ahová a vállalkozások betelepülhetnének, a kisajátítás közérdekű célja pedig elsősorban a város iparfejlesztése, és az egybefüggő iparterület létrehozása, melyhez a kisajátítással érintett ingatlan megszerzése szükséges.

Megállapítottam, hogy a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mert a jelen kisajátítási eljárás tárgyát képező ingatlan megszerzése a település Szabályozási Tervében foglaltak szerint a fent megjelölt közérdekű cél megvalósítása érdekében szükséges, **a Helyi Építési Szabályzat más alternatív területet nem jelöl.**

***d) a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.***

Elfogadtam a kisajátítást kérő azon hivatkozását, mely szerint a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják, tekintettel arra, hogy a létesítendő ipari park a hazai és külföldi tőke bevonását, a térségben a népesség megtartását, az önkormányzati adóbevételek növelését, a munkahelyteremtést, a munkanélküliség csökkentését, valamint ezáltal a lakosság jólétének a növekedését is szolgálja. Továbbá a zavaró belterületi vállalkozások külterületre történő telepítése biztosítja a lakosság nyugalma, valamint a városi közlekedés biztonságát azáltal, hogy a tehergépjármű forgalmat a belvárosból a városon kívülre tereli.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a kisajátítással biztosított tevékenység, és a közérdekű beruházás megvalósításának a társadalom széles köre számára biztosított közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

A Kstv. 4. § (1) bekezdés szerint **terület- és településrendezés** közérdekű célra **az alábbi feltételek mellett lehetséges kisajátítás:**

*c) terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, vagy a helyi építési szabályzatban szerepel, a cél az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei, vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem valósítható meg, 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.*

**A helyi építési szabályzat egy később megvalósítandó olyan közérdekű célban határozza meg az ingatlan rendeltetését, mely megvalósítása – annak jelentős anyagi vonzata miatt - a tulajdonosoktól nem várható el.**

Megállapítom, hogy a fenti tények alapján **a kisajátítást kérő kezdeményezhette a kisajátítási eljárás lefolytatását.**

Megállapítottam továbbá, hogy a kisajátítást kérő a Kstv. 24. § (5) bekezdésében felsorolt, szükséges alábbi mellékleteket, nyilatkozatokat benyújtotta:

- Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló többször módosított 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendeletét,
- Hatályos Szabályozási Terv Kivonatát
- az önkormányzat főépítészének nyilatkozatát,
- a vételi ajánlatok megküldését igazoló térivevényeket,
- a kisajátítási átnézeti térképet,
- a vezetékjog jogosultjának megkereséséről szóló igazolást, illetve a jogosult nyilatkozatát.

A Kstv. 7. § szerint a kisajátítást kérő mellékelte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Nyíregyházi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földmérési és Földművelésügyi Osztályának 11055/9/2017. számú az Újfehértó 014/68 hrsz-ú ingatlan 2658 m<sup>2</sup> nagyságú területének más célú, végleges hasznosítását engedélyező jogerős határozatát.

A kisajátítást kérő 2018. augusztus 29. napján kelt nyilatkozatát, mely szerint az érintett ingatlan kisajátításával felmerülő, tulajdonos kártalanításához szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésére áll.

A kisajátítást kérő nyilatkozott a beruházás megkezdésének és befejezésének határidejéről. A beruházás kezdő időpontját 2019. január 3. napjával, befejező időpontját 2019. december 31. napjában jelölte meg.

A fenti jogi és ténybeli indokok alapján - figyelemmel a Kstv. 25. § (2) bekezdésében foglaltakra - az SZ/152/07773-5/2018. számú végzésemmel **a tárgyalás kitűzéséről és a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítésére Bíró Miklós mezőgazdasági igazságügyi szakértő kirendeléséről rendelkezem.**



### I. A kisajátított ingatlan forgalmi értéke:

A **Kstv. 9. § (1) bekezdése** szerint 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 **Kstv. 9. § (2) bekezdése** alapján a megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A **Kstv. 9. § (3) bekezdése** szerint a kártalanítás összegének megállapítása során

a) **az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,**

b) ha 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 kártalanítási összeg megállapítása során** a Kstv. 9. § (3) bekezdésében, valamint a **Legfelsőbb Bíróság 16/2010.(XI.8.) KK. véleményében foglaltak**, és a Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint kell eljárni.

A Kstv. rendelkezése és a Legfelsőbb Bíróság **16/2010 (XI.8.) KK vélemény** alapján főszabályként az ingatlan kisajátításért járó kártalanítás összegének megállapítására alkalmas ingatlanok helyben kialakult - a kisajátítás időpontjában fennálló - forgalmi értéke irányadó. Ennek során a széles körben, huzamosabb ideig fennálló érték vehető figyelembe.

**Bíró Miklós igazságügyi szakértő** 2019. január 9. napján az ingatlanon helyszíni szemlét tartott, melyet felfüggesztett tekintettel arra, hogy az ingatlan határai nincsenek földmérő által kitűzve, így az ingatlan Keleti mezsgyehatárán a 011 hrsz (4. számú főút) és az Északi mezsgyehatárán a 4779 hrsz-ú földút felőli részen lévő akác fasorok hovatartozása egyértelműen nem állapítható meg, így a szakértő az értéket képező fák számbavételét sem tudta megállapítani.

Tekintettel arra, hogy a mezsgyehatár pontos ismerete hiányában, a szakértő nem tudott pontos kártalanítási összeget megállapítani, így a szakvélemény elkészítése akadályba ütközött, ezért a tényállás tisztázása érdekében az SZ/152/00425-2/2019. számú végzésemben köteleztem a kisajátítást kérőt az ingatlan telekhatárának a kitűzésére.

A telekhatár kitűzésére, valamint az újabb helyszíni szemlére 2019. január 14-én került sor. A szakértői véleményben rögzítésre került, hogy a termőföld-ingatlan a település Északi határrészében helyezkedik el, a Kis-Vadas dűlő, Kövér-, illetve Vencsellő tanya, valamint a városban – de külterületen – lévő gazdasági vállalkozások (üzemanyagtöltő állomás, használt-autó telephely) környezetében. Környezetében lévő ingatlanok fekvése külterület, avagy zártkerti mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok. Az ingatlan bár a 4. sz. főút mellett helyezkedik el, megközelítése ingatlan-nyilvántartásilag az ingatlan Északi mezsgyehatáránál a 4779 hrsz. földútról, de mivel cca. 15 m széles akác állomány van, ezért itt fizikailag nem lehet bejutni az ingatlanra, ezért csak a Déli mezsgyehatáron, az üzemanyagtöltő állomás mögött haladó „Nyíregyházi” elnevezésű útról.

A belterületől mintegy 0,6 km-re helyezkedik el. A szántó felszíne közel sík (míg a fásított területe részben egyenetlen), Észak felé enyhén emelkedik, talaja gyengén humuszos homok, a 6,28 AK/ha érték is erre utal. (A szakértő birtokában lévő talajvizsgálati jegyzőkönyv szerint a talaj ph értéke 4,09, amely rendkívül magas

savas értéket jelez, az erősen savas talajok talajjavítása indokolt.) Az ingatlan alakja egy szélesedő téglalap. Melioratív beavatkozás a területen nem észlelhető, nem öntözhető.

A termőföld –ingatlan Keleti és Északi mezsgyehatárain 8-35 m szélességben fás – pontosabban fásított – terület van, fafaja akác. A földmérési töréspontok kitűzése kapcsán tényként került megállapításra, hogy a szántó művelési ágú termőföld-ingatlanban a 013 hrsz – közút – felőli részen, 117 m hosszban egy akác fafajú fasor van, amely előbb 8 m, majd a 4779 hrsz felőli részen megközelítően 35,5 m szélességű, amelynek térmértéke közel 1650 m<sup>2</sup>.

A termőföld-ingatlan Déli mezsgyehatára sem azonos a térképi állapottal, ugyanis a 014/37 hrsz – telephely (használt autó) – kerítés mintegy 1,5 m mélységben cca. 3 m<sup>2</sup>-el benyúlik a 014/68 hrsz-be. Mindezeket figyelembe véve a tényleges szántó területe (2658 m<sup>2</sup>- (1650 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup>) = 1005 m<sup>2</sup>.

A szakértő álláspontja szerint **a nyilvántartási állapottól való eltérés**, az hogy a fásított terület 1650 m<sup>2</sup>, az össz szántó 62%-a – ugyanis az előírt 400 m<sup>2</sup>-t jóval meghaladó – felveti, hogy **a termőföld védelmére vonatkozó előírások nem kerültek betartásra**. Mindezek okán az 1650 m<sup>2</sup> fásított területet, csak az adott fatermelési osztály talajértéke alapján lehet értékelni.

A termőföld ingatlanon közvetlen közmű csatlakozás nincs, de környezeti fekvéséből adódóan a közmű csatlakozási lehetőség biztosított, a Déli mezsgyehatár felől. A termőföld-ingatlanon épület, építmény nincs. A termőföld ingatlan környezetében lévő ingatlanok külterületi és zártkerti ingatlanok, s gyepek, szántó, gyümölcsös és szőlő művelési ágúak.

A szántón a közlés szerint búza vetés van. (Szakvélemény 11. oldal)

#### **ingatlanrész forgalmi értéke**

Bíró Miklós mezőgazdasági szakértő a helyszíni szemle során megállapította, hogy **az ingatlan művelési ága csak részben egyezik meg a nyilvántartottal, ugyanis a szántó művelési ágú ingatlan térmértéke nem azonos a ténylegessel, mivel jelentős a fásított terület térmértéke.**

Az ingatlan telekhatárainak a kitűzését követően megállapítást nyert, hogy **az ingatlan 1650 m<sup>2</sup> nagyságú területe fásított terület**, akác fafajú fasorral. A termőföld-ingatlan déli mezsgyehatára sem azonos a térképi állapottal, ugyanis a 014/37 hrsz-ú ingatlan kerítése 3 m<sup>2</sup>-el benyúlik az eljárással érintett ingatlanba.

A fentiek alapján **a tényleges szántó területe** (2658 m<sup>2</sup>- (1650 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup>) = **1005 m<sup>2</sup>**.

A kirendelt szakértő szakvéleményében a kisajátítandó ingatlan fajlagos forgalmi értékét a NAV által szolgáltatott (a szakvélemény 14. -17. oldalán bemutatott és részletezett) szántó művelési ágú, „Má” zóna övezeti besorolású ingatlanok összehasonlító adatainak figyelembe vételével, ún. csoportos értékelést alkalmazva 191,35,-Ft/m<sup>2</sup> alapértékből kiindulva értéknövelő (jó megközelítés +5%, közművesítettségi lehetőség +10%, belterületi közelség +5%) és értékcsökkentő (átlagosnál rosszabb földminőség -8%, okszerű gazdálkodás alatti térmérték -10%, rendezetlen ingatlan-nyilvántartási állapot -5%) tényezők alkalmazásával ((+5+10+5-8-10-5) x 191,35,- Ft/m<sup>2</sup> =) **185,61,-Ft/m<sup>2</sup>** korigált fajlagos értékből kiindulva javasolta megállapítani.

A korrekciós tényezők meghatározása során a szakértő a termőföld hitelbiztosítéki érték meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VII. 1.) FM r., valamint a szakmai tapasztalat alapján kialakított %-os korrekciót vette figyelembe. (Szakvélemény 17. oldal)

Tekintettel azonban arra, hogy ezen fajlagos érték „Má” zónába tartozó szántókra vonatkozik, ezért **a „GiP” (zavaró hatású ipari gazdasági terület) zónába való tartozás okán – a NAV.-tól kapott táblázatban a 13. sorszámú „Gki” gazdasági kereskedelmi zónába tartozó, a kisajátítással érintett ingatlan szoros közelségében lévő, valamelyest kedvezőbb pozícióban (szilárd burkolatú úton megközelíthető, közművesítettsége magasabb) lévő ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezőinek a**

mérlegelésével – 3,5-es korrekciós szorzót alkalmazva a szántó művelési ágú ingatlanrész fajlagos forgalmi értékét  $(185,61, -\text{Ft}/\text{m}^2 \times 3,5) = 649,64 \text{ Ft}/\text{m}^2$  fajlagos értékben állapította meg.

- A kisajátításra kerülő ténylegesen  $1005 \text{ m}^2$  nagyságú szántó művelésű terület rész szakértő által javasolt forgalmi értéke:

$$1005 \text{ m}^2 \times 649,64 \text{ Ft}/\text{m}^2 = 652.888,- \text{ Ft}$$

Döntésem meghozatala során megállapítottam, hogy a 2019. január 29. napján megtartott tárgyalásról készült jegyzőkönyvben a dátumban elírás történt, az tévesen 2019. február 29. napjában lett megjelölve.

A 2019. január 29 napján megtartott kisajátítási tárgyaláson a tulajdonosok meghatalmazott jogi képviselője dr. Czére-Réti Gabriella a Szakvélemény 5. oldalán bekeretezett 1. bekezdésben foglaltakkal összefüggésben – mely szerint:

*„Külterületi, termőföld ingatlanoknál fontos annak ismerete is, hogy a település helyi Építési Szabályozásáról és Szabályozási Terve szerint, illetve a szakértői információi alapján az adott ingatlan – viszonylag rövid távon belül – más célú hasznosítása, mezőgazdasági termelésből való kivonása várható-e, megjegyezve, hogy értékelés jelen – változatlan – funkció rögzítésével történí, a funkció változásával nem számol.”* -

előadta, hogy **az ingatlan más célú végleges hasznosítására végleges határozat van**, mellyel Szakértő Úr nem számolt.

Bíró Miklós a fentiekkel kapcsolatban kifejtette, hogy **a közhiteles ingatlan nyilvántartás alapján az ingatlan művelési ága jelenleg is szántó, ennek alapján, valamint a tényleges hasznosítás figyelembe vételével kell az ingatlant értékelni.**

Dr. Czére-Réti Gabriella kérdésként intézte a szakértőhöz, hogy figyelembe vette-e azt a tényt, hogy **későbbiekben az önkormányzat nem mezőgazdasági területként fogja az ingatlant hasznosítani**, illetve a későbbiekben a **tulajdonosok sem szántóként, hanem gazdasági célra kívánták használni.**

Mind a tulajdonosok, mind az önkormányzat részéről párhuzamosan indult el az ipari területként való átminősítés az ingatlan gazdasági hasznosítása érdekében. Tekintettel azonban arra, hogy az önkormányzat hamarabb indította el az átminősítést, így a tulajdonosok ezen kérelme elutasításra került. **Ezért a tulajdonosok jelentős anyagi veszteséget szenvednek el.**

Bíró Miklós szakértő a kérdésre válaszolva elmondta, hogy **a gazdasági övezeti besorolást a 3,5-es szorzó alkalmazásánál vette figyelembe.**

A szakvélemény 16. oldal 4 bekezdése tartalmazza a 13. sorszámú „Gki” gazdasági kereskedelmi zónába tartozó ingatlan figyelembe vételének indokait.

*„Elvben a 13. sorszám alatti ingatlan forgalmi értéke is figyelembe vehető lett volna, de mivel nincs még legalább kettő (tehát 3 db,) így átlag képzésére nem használható, de „irányérték”-ként figyelme vehető”* Mivel a 13. sorszámú ingatlan jobb pozícióban van, a 014/68 hrsz-ú ingatlanhoz képest, ezért értékcsökkentő tényezőt vett a szakértő figyelembe, melynek során így jön ki mérlegeléssel a 3,5-es szorzó. Így ezen fajlagos forgalmi érték közelíti a 13-as sorszámú ingatlan  $695,41 \text{ Ft}/\text{m}^2$  fajlagos forgalmi értékét.

- **A fásított területként hasznosított ingatlanrész talajértékét a szakértő a szakvélemény 16. oldalán részletezett indokok szerint, a Nyírség akácerdők fásított területek értékelése alapján a szántó művelési ágú területek fajlagos forgalmi értékének 0,6%-a alapján határozta meg, így  $(649,64 \text{ Ft}/\text{m}^2 \times 0,6) =$**

**389,78,-Ft/m<sup>2</sup>** fajlagos forgalmi értékből kiindulva a ténylegesen fásított területként hasznosított 1653 m<sup>2</sup> terület talajforgalmi értéke:  $1653 \text{ m}^2 \times 389,78,-\text{Ft/m}^2 = \mathbf{644.306,-Ft}$

Hibján Zoltán résztulajdonos a 2019. január 29 napján megtartott kisajátítási tárgyaláson kérdésként intézte a szakértőhöz, hogy a fásított terület fajlagos értéke miért kevesebb, a szántó értékénél.

Bíró Miklós szakértő válaszként elmondta, hogy a fásított terület talajszerkezete fokozatosan romlik, tekintettel arra, hogy nincs mezőgazdasági beavatkozás. Ezért a fásítás megszüntetését követően rekultivációt kell végrehajtani

A szakértő a szakvélemény indokolásában kifejtette, hogy a fásított terület elvben a faállomány letermelése, a kikutatás után szinte azonnal szántóként hasznosítható, azonban tekintettel arra, hogy több éven át nem volt szántóként hasznosítva (pl. évente szántva) úgy talajszerkezetében, mint termelési potenciáljában alatta van a szántónak. Vagy többlet ráfordítással előbb rekultiválni kell, vagy több éven át – pl.: tápanyag feltöltéssel – lehet a szántó művelési ágba „visszavezetni”. (Szakvélemény 16. oldal)

- **megsemmisülő növényzet értéke:**

A szakértő a helyszíni szemle során – ún. mintateres eljárással, tétéles fa számolás alapján - az ingatlanon lévő akácfasor fatömegét 25,52 brtm<sup>3</sup>-re becsülte, mely 21 ntm<sup>3</sup> faállomány értéke tűzifaként ún. tömelletti ár 18.000,-Ft/m<sup>3</sup>. A szakértő a tűzifa értékét a Nyírerdő Zrt. és a fakereskedők árait figyelembe véve állapította meg. Tekintettel arra, hogy a kitermelés költsége közel azonos a gallyfa árával, ezért a külön kitermelési költséggel a szakértő nem számolt. (Szakvélemény 11. oldal, 17. oldal)

**A fentiek alapján a faállomány értéke: 21 ntm<sup>3</sup> x 18.000,-Ft = 378.000,-Ft**

**A Ptk. 5:15. §-ában foglaltak szerint** a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetve az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. [Alkotórész]

*A XXVI. számú Polgári Elvi Döntés alapján „a Polgári Törvénykönyv 95. §-ának (1) bekezdése szerint a tulajdonjog kiterjed mindarra, ami valamely dologgal (így a földdel is) olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne. Ezt nevezi a törvény alkotórésznek. Ennek megfelelően a Polgári Törvénykönyv 126. §-a azokat a dolgokat is a föld alkotórészének nyilvánítja, amelyek mint növények utóbb keletkeztek. A földben gyökerező fa kétségtelenül ilyen alkotórésze a földnek, s mindaddig az is marad, amíg a földtől el nem választják.”*

**A Kstv. 10. § (7)** bekezdése szerint, ha a kisajátítás következtében a faállomány vagy más élő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti. Ebben az esetben a faanyag (más élő növényzet) értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

A 2019. január 29. napján megtartott tárgyaláson az ingatlan tulajdonosainak meghatalmazott jogi képviselője dr. Czére-Réti Gabriella akként nyilatkozott, hogy a faállomány értékére tartanak igényt.

## **II. A kisajátítással kapcsolatos értékvesztés**

A Kstv. 19. § (1)-(2) bekezdései szerint a *kisajátítással kapcsolatos értékvesztés* meg kell téríteni. *Értékvesztésként kell megtéríteni különösen*

a) *mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét;*

b) *erdő esetében a lábon álló faállomány értékét;*

c) *az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését.*

*A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termés értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.*

## **III. Kisajátítással kapcsolatos költségek:**

A Kstv. 20. § a) pontja értelmében 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 Kstv. 17. § (1) bekezdése alapján 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.**

Az illetékes Földhivatal tájékoztatása szerint a földhasználati nyilvántartásban az Újfehértó 014/68 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan Veress Gergely Csaba (szül.:1972) 4244 Újfehértó, Farkasnyári utca 78. szám alatti lakosnak 2019. december 31. napjáig felesbérleti szerződés alapján érvényes földhasználati bejelentése van.

A szakvélemény 11. oldalán rögzítésre került, hogy a szántón búza vetés található, de a kisajátítást kérő közlése szerint, az ingatlanok igénybe vételére 2019. őszén kerül majd sor, így az ún. mezei leltár értékének (kisajátítással kapcsolatos értékvesztés, valamint kisajátítással kapcsolatos költség) meghatározása nem javasolt. **Így a földhasználó részére a szakértő kártalanítást nem javasolt megállapítani.**

**A Kstv. 29. § (8) bekezdése szerint, ha a kisajátított ingatlan mezőgazdasági művelés alatt áll, a birtokba bocsátásra közvetlenül a termés betakarítása előtti időpontot csak kivételesen, sürgős szükség esetében szabad megjelölni; a körülményekhez képest ilyenkor is lehetővé kell tenni, hogy a föld használója (tulajdonosa) a termést betakaríthassa.**

A tárgyaláson a kisajátítást kérő meghatalmazott jogi képviselője dr. Teschmayer Gábor akként nyilatkozott, hogy a birtokbaadást a gazdasági év végét követően kéri megjelölni, **a termés betakarításának nincs akadálya. A dátumot 2019. augusztus 1. napjában jelölte meg.**

**A szakértő szakvéleményében kisajátítással kapcsolatos értékvesztés, valamint kisajátítással kapcsolatos költséget nem állapított meg, ezért a fentiek alapján arról nem rendelkezem.**

#### **IV. Járulékos költség**

**Kstv. 21/A. § (1)** 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 bevételkiesés, 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.**

(2) A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezett **kivételesen indokolt esetben 90 napon túl felmerült járulékos költség megtérítésére is kötelezhető, ha a kártalanításra jogosult igazolja, hogy a költségek önhibáján kívül merültek fel 90 napon túl. A költségek felmerülésének időpontja ebben az esetben sem lehet későbbi, mint a kisajátított ingatlan birtokba bocsátását követő 6. hónap.**

**A Kstv. 37/A. §** A kisajátítási kártalanítás megfizetésére kötelezettnek - a kisajátítási határozatban nem rendezett - **indokolt és igazolt járulékos költségek megtérítésére való kötelezését a kisajátítási kártalanításra jogosult a 21/A. § szerinti időpontokat követő 15 napon belül kérelmezheti a kisajátítási hatóságnál.** A járulékos költségeket a kötelezett egy összegben, a 21. § (2) bekezdésében meghatározott módon köteles megfizetni a jogosult részére; a kifizetésre a kisajátítási hatóság legfeljebb 60 napos teljesítési határidőt állapíthat meg. A járulékos költség megtérítésére irányuló eljárás eljárási költségeit a kötelezett viseli.

**A szakértő szakvéleményében járulékos költséget nem állapított meg, ezért arról nem rendelkezem.**

Dr. Czére-Réti Gabriella a tulajdonosok meghatalmazott képviselője a fentiekben kifejtett indokai alapján szakvéleményben megállapított kártalanítási összeget nem fogadta el.

Bíró Miklós szakértő akként nyilatkozott, hogy a szakvéleményben foglaltakat továbbra is fenntartja, a jogi képviselő által tett észrevételekre szakmai szempontból válaszolt, mely választ egyébként a szakvélemény is részletesen tartalmazott.

Dr. Teschmayer Gábor a kisajátítást kérő képviseletében akként nyilatkozott, hogy a szakvéleményben foglaltakat megismerte, a kártalanítási összeget elfogadta, azt nem vitatta.

#### **Az ingatlan forgalmi értéke tekintetében a következőket állapítom meg:**

A Legfelsőbb Bíróság BH.147.2005. számú eseti döntése nyomán kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint a szakértőtől meg kell követelni mindazoknak az összehasonlítási adatoknak és tényeknek az ismertetését, amelyeknek jelentőségük volt a szakértői vélemény meghozatalánál, és amelyek szükségesek a szakértői vélemény helyességének ellenőrzéséhez. Az összehasonlító adatoknak az ismertetése az adatvédelmi szabályok betartásával történhet, a kártalanítás javasolt összegéhez vezető számítások ismertetése pedig a szakvélemény helyességének és megalapozottságának ellenőrzése miatt szükséges.

A kialakult bírósági gyakorlat szerint a szakvéleményben feltüntetett, az értékképzéshez használt összehasonlító adatok Kstv. 9. § (3) bekezdésében előírtaknak való megfelelésének megítélése nem kizárólag szakkérdés, hanem jogkérdés is. (Kúria Kfv. III. 37.087/2017/13, KGD.2014. 46. számú, valamint BH2013. 84. számú döntése)

A szakvélemény figyelembevétele nem tekinthető a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésének. **A szakértő feladata a forgalmi érték meghatározásánál a forgalmi értékeknek az adott ingatlanra vetítésével és korrekciójával a valós forgalmi érték meghatározása (BH2013.84)**

A Kstv. 9. § -a alapján a kártalanítás összegének megállapítása során az ingatlan valóságos forgalmi értékét kell meghatározni. A kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének figyelembevételét írja elő. **A kirendelt igazságügyi szakértő beszerezte azokat az értékesítési adatokat, amelyek telekérték, valamint az övezeti besorolás tekintetében összehasonlításra alkalmasak.** Ezeket az értékeket azonban az ingatlan sajátosságaira tekintettel korrigálni kellett, és ennek a korrekciónak az eredményeképpen alakult ki a termőföld ingatlan forgalmi értéke, melyet a szakértő szakvéleményében meghatározott.

**A tulajdonosok jogi képviselője a fajlagos érték tekintetében az állítását konkrét bizonyítékkal (megvalósult adásvételi szerződések csatolásával) nem támasztotta alá, így a telekérték tekintetében előadott álláspontot a fajlagos érték megállapítása során figyelembe venni nem tudtam. Ezt támasztja alá a kialakult bírósági és közigazgatási gyakorlat, mely szerint kizárólag a tulajdonosi vélemény kifejtése, az ügyféli nyilatkozat a szakvélemény megállapításainak cáfolatára nem alkalmas (KGD2010. 225).**

Fentieket támasztja alá továbbá a Kúria jogelőde, a Legfelsőbb Bíróság **EBH2006. 1579 számú döntése**, mely szerint a forgalmi érték csak összehasonlításra alkalmas értékadatok alapján határozható meg, továbbá a **KGD2012. 128. számú döntés**, melyben foglaltak szerint a kisajátítási ügyben a kártalanítási összegek helytállóságának megállapítása érdekében kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye csak megalapozott szakmai szempontok alapján kérdőjelezhető meg.

A Kstv. 9. § (4) bekezdése szerint, ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2. §-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A szakértő a kisajátítandó ingatlanrészt, valamint a visszamaradó terület értékcsökkenését ennek megfelelően értékelte, azonban azt a tulajdonosi hivatkozást, mely szerint a későbbiekben ipari területként, gazdasági célú hasznosítás lett volna a tárgyi ingatlanon a kialakult bírói gyakorlat szerint az értékelésnél figyelembe venni nem lehet. Ezt támasztja alá a Kúria jogelőde, a Legfelsőbb Bíróság, mely szerint a kisajátítás esetén a kártalanítás megállapításánál a kisajátításkor fennálló forgalmi értéket kell alapul venni. A kisajátítás szenvedőt olyan kártalanítás illeti meg, amelyet akkor kapna, ha az ingatlant a szabad piaci forgalomban értékesítené. A forgalmi érték megállapításakor a helyben kialakult piaci, forgalmi értéket kell alapul venni, nem pedig egy másik, tárgyingatlan helyett – a tulajdonos által megfelelőnek tartott és - megvásárolni kívánt, vagy létesítendő ingatlan értékét, vagy bekerülési költségét. **Az ingatlant az övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni és összehasonlító adatként ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe.** A távlati hasznosítás lehetősége, a funkcióváltás feltételezése értéknövelő tényező nem lehet. Sem a

szándékolt - de meg nem valósult - távlati hasznosítás, sem a szabályozási terv szerinti távlati hasznosítás tényleges megvalósulás hiányában nem értékelhető. (KGD.2007. 195)

Mindezek alapján az a tulajdonosi szándék, hogy a tárgyi ingatlanon a későbbiekben esetlegesen ipari terület került volna kialakításra, illetve az egyéb funkcióváltás pusztán lehetősége az értékképzés során – a kisajátítási eljárásban - nem vehető figyelembe.

A kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosainak jogi képviselője azonban a kisajátítási eljárást megelőző, a felek közötti esetleges szerződéses jogviszonyt keletkeztető egyeztetési időszakban vitatta a vételi ajánlat összegét. Az ajánlattevő és a tulajdonosok közötti egyeztetés, így a felajánlott vételár megfelelésége tekintetében – különösen mert a hatósági eljárás még meg sem indult - a kisajátítási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik.

A szakértőnek a kialakult bírói és közigazgatási gyakorlat szerint eljárva, piaci összehasonlító módszerrel, a NAV-tól beszerzett, összehasonlításra alkalmas adatokra alapozva kell a kisajátítandó ingatlan forgalmi értékét megállapítani. Az ingatlan értékelése során az ingatlant az övezeti besorolása, tényleges hasznosítása alapján kell értékelni és összehasonlító adatként pedig ugyanolyan övezeti besorolású, hasznosítású, művelési ágú ingatlanok vehetők figyelembe.

A **Bíró Miklós szakértő által készült szakvélemény** az összehasonlító adatok, valamint az értékmeghatározás tekintetében megfelel a Legfelsőbb Bíróság 16/2010. KK. számú állásfoglalásában és a Kstv. 9. § (3) bekezdésében foglaltaknak, így a kártalanítási összeg meghatározása szempontjából megfelelő.

A **szakvélemény továbbá nem hiányos**, mert tartalmazza az összehasonlításra alapot adó ingatlanok adatait, **nem homályos**, mert azonos értékfogalmak mentén tartalmazza a számítási metódust és a kártalanítás mértékét, **nem aggályos**, mert nem tartalmaz az értékelés elveivel ellentétes módszert, ezért minden tekintetben alkalmas arra, hogy a kisajátítási határozat alapját képezze.

Mindezek alapján megállapítottam, hogy a tulajdonosok jogi képviselője által előadott nyilatkozat nem alkalmas arra, hogy a kirendelt szakértő szakvéleményében foglaltakat telekérték tekintetében aggályossá, kétségessé, megkérdőjelezhetővé tegye.

Az előzőekben kifejtettek alapján az Újfehértó 014/68 hrsz-ú, 2658 m<sup>2</sup> nagyságú szántó művelési ágú ingatlan teljes területének kisajátításért

**II. kisajátított ingatlanrész értéke**

- ingatlanrész területének forgalmi értéke összesen	1.297.194,- Ft melyből
• szántó művelésű ingatlanrész forgalmi értéke	652.888,- Ft
• fásított területként hasznosított ingatlanrész forgalmi értéke	644.306,- Ft
- megsemmisülő növényzet értéke	378.000,- Ft

összesen 1.675.194,-Ft, azaz egymillió-hatszázhetvenötezer-százkilencvennégy forint összegű teljes, feltétlen és azonnali kártalanítást állapítottam meg, melyből

- 40/100 tulajdoni hányada alapján Kávássy Pétert	670.078,- Ft,
- 13/100 tulajdoni hányada alapján Toldi Miklós Istvánt	217.775,- Ft,
- 20/100 tulajdoni hányada alapján Szabó Zoltánt	335.039,- Ft,
- 1/100 tulajdoni hányada alapján Katona Attila Miklóst	16.752,- Ft,
- 26/100 tulajdoni hányada alapján Hibján Zoltánt	435.550,- Ft

illet meg.



### V. Az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnése

„Kstv. 8. § (1) A kisajátítási határozat jogerőre emelkedésével – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – az ingatlan tulajdonjogának tehermentes megszerzésére kerül sor.

(2) A kisajátítási határozatban rendelkezni kell az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogokról és az ingatlanra feljegyzett tényekről.

(3) Pénzbeli kártalanítás esetén a kisajátított ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok – a (6) bekezdésben foglalt eltéréssel –, és az ingatlanra feljegyzett tények megszűnnek. (6) 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 csereingatlanlaln történő kártalanítása esetében is alkalmazni kell.”

A Kstv. 9. § (1) „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 Kstv. 29. § (1) bekezdése szerint a kisajátítási hatóságnak a kérelemnek helyt adó határozatában külön kell rendelkeznie arról, hogy a kisajátított ingatlanért, az ingatlanra vonatkozóan más személyt megillető jogok megszűnéséért, továbbá a kisajátítással kapcsolatos értékvesztéséért és költségekért milyen összegű kártalanítást, valamint – a döntés meghozatalakor már igazolt – járulékos költségekért milyen összegű megtérítést állapít meg.

A kisajátítást kérő kérelméhez csatolta a MATÁV Rt. jogutódjának, a Magyar Telekom Nyrt-nek, mint távközlési vezetékJog jogosultjának a megkereséséről szóló igazolását, valamint a vezetékJog jogosultjának nyilatkozatát.

A Magyar Telekom Nyrt., mint a vezetékJog jogosultja a 2018. szeptember 26. napján kelt beadványában akként nyilatkozott, hogy Újfehértó településen a földrészletek kisajátításához hozzájárulnak azzal a feltétellel, hogy a létesítményeik üzemeltetése, fenntartása a korábbiaknak megfelelően folytatódhat.

Tekintettel a vezetékJog jogosultjának nyilatkozatára a vezetékJog megszüntetéséről nem rendelkeztem.

„A Kstv. 21. § (2) 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.”

Amennyiben a kártalanításra jogosult fizetési számlát nem jelöl meg, és a kártalanítás fizetési számláról történő készpénzfizetéssel, postai úton történő kifizetése eredménytelen, a kártalanítási összeget bírósági letétbe kell helyezni. (Kstv. 21. § (6) bek. g) pont, ga) alpont.)

Dr. Czére-Réti Gabriella a tulajdonosok meghatalmazott képviselője írásban tett nyilatkozata alapján közölte a tulajdonosok számlaszámát, ezért a kártalanítási összeg számlaszámra történő teljesítéséről rendelkeztem

A Kstv. 21. § (4) bekezdés szerint a **kártalanítási összeg a kisajátítási határozat véglegesség válásával esedékes, ettől az időponttól kezdődően jár a Polgári Törvénykönyv szerint késedelmi kamat is. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (a továbbiakban: Ákr.) 82. § (1) bekezdése szerint a véglegesség a döntés közlésével áll be.**

A késedelmi kamat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerint pénztartozás esetén a kötelezett a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal - idegen pénznemben meghatározott pénztartozás esetén az adott pénznemre a kibocsátó jegybank által meghatározott alapkamattal, ennek hiányában a pénzügyi kamattal - megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni, akkor is, ha a pénztartozás egyébként kamatmentes volt, amelyet - figyelemmel a Kstv. 21. § (4) bekezdésére – a határozat közlésének napjától a kártalanítás kifizetéséig kell megfizetnie.

A Ptk. 6:48. § (3) bekezdése alapján a kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére.

A Kstv. 40. § (1) bekezdése szerint 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 Kstv. 40. § (2) bekezdése alapján 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 Kstv. 29. § (2) bekezdése szerint a kártalanítást, valamint a megtérítést - kamatokkal együtt - a **kisajátítási határozat véglegessé válását követő 15 napon belül kell megfizetni, és az azt követő 8 napon kell a kisajátítási hatóság részére a megfizetést igazolni.**

**Az Ákr. 133. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak szerint a végrehajtást** - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - a döntést hozó hatóság, másodfokú döntés esetén pedig az elsőfokú hatóság **rendeli el.** 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) bekezdésben foglaltak szerint a végrehajtást - ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben helyi önkormányzat rendelete másként nem rendelkezik - **az állami adóhatóság foganatosítja.**

**A Kstv. 29. § (4) bekezdése alapján a kisajátítási hatóság hivatalból vizsgálja a kisajátítást kérő kártalanítási összeg megfizetésére irányuló kötelezettségének teljesítését.**

A Kstv. 35. § (1) bekezdése alapján a kisajátított ingatlan csak a kérelemben megjelölt célra használható fel, mely használatot a (2) bekezdés szerint a kisajátítási határozatban előírt időpontig a kisajátítást kérőnek biztosítani kell. A kisajátítást kérő ezen időpontokra a rendelkező részben foglaltak szerint nyilatkozott, a kötelezést ennek megfelelően állapítottam meg.

A Kstv. 35. § (3) bekezdése szerint amennyiben a kisajátítás célja a kisajátítási határozatban előírt 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.

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

A Kstv. 29. § (7) bekezdése szerint a birtokba bocsátásra a kisajátítási hatóság a kártalanítás, valamint megtérítés megfizetését, vagy csereingatlan birtokbaadását és az esetleges értékkülönböt, megtérítés 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 a 10. § szerinti tulajdonosi cselekmények elvégzéséhez szükséges.**

A szántón búza vetés található, de a kisajátítást kérő közlése szerint, az ingatlanok igénybe vételére 2019. őszén kerül majd sor, valamint a kisajátítást kérő meghatalmazott jogi képviselője dr. Teschmayer Gábor akként nyilatkozott, hogy a birtokbaadást a gazdasági év végét követően kéri megjelölni. **A dátumot 2019. augusztus 1. napjában jelölte meg.**

A tulajdonosok meghatalmazott jogi képviselője akként nyilatkozott, hogy a tulajdonosok részéről a birtokba bocsátásnak nincs akadálya, azonban a földhasználó nevében nem nyilatkozott.

A földhasználó a tárgyaláson nem jelent meg, továbbá írásban sem nyilatkozott.

**A fentiekre tekintettel a birtokba bocsátásról a kártalanítási összeg megfizetését követően 2019. augusztus 1. napjának határidőben történő megállapításáról rendelkeztem.**

A Kstv. 36. § (1) bekezdése alapján a kisajátítást elrendelő **határozat véglegesség válásával** az ingatlan tulajdonjogát az állam, illetve a **helyi önkormányzat szerzi meg.** A Kstv. 33. § (1) bekezdése alapján a kisajátítási határozat **véglegessé válása után** a határozatot – a véglegessé válásra utaló feljegyzéssel ellátva – **a kisajátítást kérő,** valamint az **ingatlanügyi hatóság részére – részleges kisajátítás esetén utóbbi részére a kisajátítási terv egy példányát is mellékelve – meg kell küldeni.** Ha a kisajátított ingatlanra végrehajtási jog volt bejegyezve, a határozatot az ügyben eljáró bírósági végrehajtóval, vagy a végrehajtást foganatosító egyéb szervvel is közölni kell. **A határozat véglegessé válásáról a többi ügyfelet is értesíteni kell.**

A Kstv. 37. § (3) bekezdése szerint az **ingatlanügyi hatóság** a kisajátítási hatóság megkeresésére, a kisajátítás tárgyában hozott döntés alapján **törli az ingatlan-nyilvántartásból a kisajátítási eljárás megindításának tényét, valamint az elidegenítési tilalomra vonatkozó feljegyzést.**

Az Ákr. 114. § (1) bekezdése, valamint a Kstv. 32. § (1) bekezdés a) pontja szerint – az önálló fellebbezéssel nem támadható kivételével - a kisajátítási hatóság e törvény alapján hozott, véglegessé vált döntése ellen az ügyfél közigazgatási pert indíthat. Döntésemet a fenti jogszabályhelyek, valamint a Kstv. 28.§ (1) és 29.§ (1) bekezdései alapján hoztam.

A jogorvoslati tájékoztatást az Ákr. 114. § (1) bekezdése, 116. §-a, a Pp. 608. § (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.)13. § (3) c.) 39. § (2) és (6) bekezdései, 48. § (1) i.) bekezdése, 77. § (1) bekezdése, valamint a Kstv. 32 §-a alapján adtam meg.

Az eljárási költségről külön döntést hozok, erre a határozat rendelkező részében az Ákr. 116. § (3) bek. k) pontja értelmében utaltam.

Hatáskörömet és illetékességemet a Kstv. 22. § (2) bekezdése, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III.

30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 25. § (2) bekezdése határozza meg. Az ingatlanügyi hatóság megkeresése a Kstv. 33.§ (1) bekezdésén alapul. Az illeték-feljegyzési jogra vonatkozóan az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 62.§ (1) bekezdés h.) pontja alapján tájékoztattam a feleket.

**Nyíregyháza, 2019. február 11.**

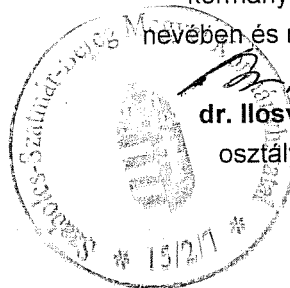
**Román István**

kormány megbízott

névében és megbízásából

  
**dr. Ilósvai István**

osztályvezető



Melléklet a 5-87/2019. számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
...../..... (.....) számú**

**H a t á r o z a t a**

**az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok kisajátításához szükséges  
pótlólagos forrás biztosításáról**

**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

1/ Megállapítja, hogy a Szabolcs Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal

- a) a 2019. február 11. napján kelt SZ/152/00425-8/2019. számú határozatában az Újfehértó 014/68 hrsz-ú ingatlan kisajátításához mindösszesen 1.675.194 Ft- teljes, feltétlen, és azonnali kártalanítást
- b) a 2019. február 11. napján kelt SZ/152/00424-10/2019. számú határozatában az Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlan kisajátításához mindösszesen 30.886.142 Ft- teljes, feltétlen, és azonnali kártalanítást állapított meg,
- az a)-b) pontban megjelölt kártalanítási összeget a határozat közzétételét követő naptól számított késedelmi kamat összegével növelten egy összegben, a határozat közzétételét követő 15 napon belül rendeli megfizetni.

2./ a 2019. évi költségvetésbe betervezett összegén túl, az Újfehértó 014/68 hrsz-ú és az Újfehértó 014/69 hrsz-ú ingatlanok kisajátításához további 15.755.336 forintot valamint a kártalanítási összeget megállapító határozatok közzétételét követő naptól számított késedelmi kamat összegét az önkormányzat 2019. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja.

3./ felkéri a jegyzőt hogy a 2019. évi költségvetés módosítása során az átvezetésről gondoskodjon.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

**Nagy Sándor**  
polgármester

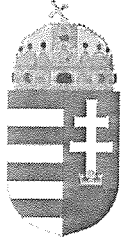
**dr. Szűcs Andrea**  
jegyző

**A határozatról értesül:**

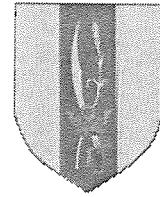
1./ Újfehértói Polgármesteri Hivatal (Pénzügyi Osztály, Jegyzői Titkárság)

2./ Irattár





**ÚJFEHÉRTÓI**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
 4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
 Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
 E-mail: polghiv@ujfeherto.hu  
 Web: www.ujfeherto.hu



**J E L E N L É T I Í V**

**Újfehértó Város Önkormányzatának**

**Képviselő-testülete a 2019. február 19-ei rendkívüli nyilvános üléséről**

NÉV	ALÁÍRÁS
1. Nagy Sándor	<i>Nagy Sándor</i>
2. Banka Attila	<i>Banka Attila</i>
3. Béres Levente	.....
4. Molnárné Dudás Tünde	<i>Molnárné Dudás Tünde</i>
5. Molnárné Mészáros Ágnes	<i>Molnárné Mészáros Ágnes</i>
6. Puskás László	.....
7. Suhaj István	<i>Suhaj István</i>
8. Szilágyi Péter	<i>Szilágyi Péter</i>
9. Szűcs Lászlóné	<i>Szűcs Lászlóné</i>
10. Tóth János	<i>Tóth János</i>
11. Varga Anna	<i>Varga Anna</i>
12. Váradiné Istenes Erzsébet	<i>Váradiné Istenes Erzsébet</i>

**Jelen volt: ..... fő**

**Igazoltan távol: ..... fő**

**Igazolatlanul távol: ..... fő**

**Meghívottként jelen volt:**

*Dr. János Árkai*  
 DR. PATÁKI NIKOLETTA  
 .....  
 .....

*Dr. Pataki Nikolett*  
 .....  
 .....

