



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| KISBÉRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL | |
| ÉRKEZETT: 2026. 09. 08. | |
| IKTATVA: | |
| IKTATÓ SZÁM: | ELŐIRAT SZÁM: |
| KORMÁNYHIVATAL ÜGYINTÉZŐ | |

Ügyszám: KE/4/3-1/2026
Ügyintéző: Bokros Nikoletta
Telefon: 34/515-152

Tárgy: elutasító határozat, Kisbér 1758 helyrajzi számú ingatlan teljes kisajátítása

HATÁROZAT

Kisbér Város Önkormányzata (székhely: 2870 Kisbér, Széchenyi u. 2., adószám: 15729693-2-11, statisztikai számjel: 15729693-8411-321-11) képviselőjében eljáró Sinkovics Zoltán polgármester által a „Zöldalmi-tóhoz történő lejutás biztosítása” megnevezésű projekthez kapcsolódóan a Kisbér 1758 helyrajzi számú ingatlan teljes kisajátítása iránt előterjesztett kérelmét

elutasítom.

A határozat a közléssel végleges, ellene közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs.

Az ügyfelek a határozat ellen közigazgatási pert indíthatnak a Győri Törvényszéken (9021 Győr, Szent István út 6.). A pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani. A pert keresetlevéllel kell megindítani, amelyet a határozat közlésétől számított 15 napon belül kell benyújtani a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatalhoz (2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.).

Amennyiben az ügyfelek jogi képviselő útján járnak el, kötelező a kereset elektronikus úton történő benyújtása, amelyre E-papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) útján van lehetőség. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet külön jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti.

A keresetlevél benyújtásának nincs halasztó hatálya a határozat hatályosulására, azonban akinek jogát, jogos érdekét a határozat vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, kizárólag építménnyel rendelkező ingatlan esetében, a kisajátítás jogalapjának vitatása esetén azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését. A bíróságnak a keresetlevél beérkezését követő 45 napon belül tárgyalást kell tartania.

A bíróság a határozat jogszerűségét a kereseti kérelem korlátai között, a határozat meghozatala időpontjában fennálló tények alapján vizsgálja. Ha a bíróság megállapítja a jogsértést, a határozatot megváltoztatja, megsemmisíti, vagy hatályon kívül helyezi, szükség esetén a közigazgatási cselekmény megsemmisítése vagy hatályon kívül helyezése mellett a közigazgatási szervet új eljárásra kötelezi. A bíróság elutasítja a keresetet, ha az alaptalan, ha a felperes jogának vagy jogos érdekének közvetlen sérelme nem állapítható meg, illetve ha olyan eljárási szabályszegés történt, amelynek nem volt lényeges kihatása az ügy érdemi elbírálására.

A közigazgatási perben a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg. Az illetéket, melynek összege 30.000,- Ft - a jogalap vitatása esetén 10.000,- Ft - a pervesztes félnek kell megfizetnie.

Hatósági Főosztály

2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2. Tel: (34) 515-100

e-mail: hatosag@komarom.gov.hu; hivatali kapu: KEMKHEHOTF; KRID azonosító: 732742355

INDOKOLÁS

Kisbér Város Önkormányzata – képviselője útján – (a továbbiakban: kisajátítást kérő) a fent említett ingatlan kisajátítására irányuló kérelmet terjesztett elő 2025.10.22. napján hatóságomnál. A kérelem alapján az ügyben közigazgatási hatósági eljárás indult.

A kisajátítást kérő kérelmében a kisajátítás jogalapjának indokolásaként kifejezte, hogy a Kstv. 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti álláspontja, hogy a közérdekű cél megvalósítása a tulajdon korlátozásával nem lehetséges, mert az ingatlanon történő, a településrendezési terven is szereplő közút és gyalogút kialakításához az ingatlan tényleges tulajdonjogának megszerzése szükséges. A tóhoz történő lejutás biztosítására szolgáló terület közhasználatba adása, szolgalmi jog, használati jog vagy más korlátozás nem biztosítja kellőképpen a közlekedési és közösségi célokat, valamint a folyamatos karbantartás, közműfejlesztés és közbiztonsági szempontok miatt is elengedhetetlen a tulajdonjog megszerzése.

A kisajátítást kérő a Kstv. 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel/csere útján nem jött létre, mivel a kisajátítást kérő vételi ajánlatot tett az ingatlan tulajdonosának, azonban az ajánlatot a tulajdonos nem fogadta el, ezáltal az egyeztetések a felek között eredménytelenül záródtak. (Az adásvétel megghiúsulásáról szóló dokumentumok a kérelem mellékletét képezik).

A kisajátítást kérőnek a Kstv. 3. § (1) bekezdés c) pontja szerinti álláspontja, hogy a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, mivel a Zöldalmi-tó közösségi használatának biztosítása érdekében a megközelítést szolgáló út kizárólag a Kisbér 1758 és a Kisbér 1759 helyrajzi számú ingatlanokon keresztül lehetséges. A város hatályos településrendezési terve szerint a kérdéses ingatlanok „közúti közlekedési terület” besorolásúak, és ezen a nyomvonalon tervezett az útvonal kialakítása. Alternatív útvonal nem áll rendelkezésre, amely biztosítani tudná a megfelelő megközelítést a közösség számára.

Továbbá a Kstv. 3. § (1) bekezdés d) pontja szerint álláspontja a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják, mivel a Zöldalmi-tó közösségi célú megközelítése biztosítja a lakosság szabad és közvetlen hozzáférését a rekreációs és természetvédelmi területhez. A tó jelenleg nem körbekerített, annak megközelíthetősége a közösség jogos elvárása. A tervezett útvonalon történő gyalogos és közúti elérhetőség fejlesztése összhangban van a településrendezési és közlekedési célokkal, így jelentős közösségi előnyt jelent, amely messze meghaladja az ingatlanok kisajátítással okozott értékvesztését.

Megállapítottam, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel útján megghiúsult.

Megállapítottam, hogy a kérelem és mellékletei (*tulajdonilap-másolat, e-hiteles térképmásolat, aláírási címpéldány és tanúsítvány, Kisbér – külterületi szabályozási terv, E-közmű rendszerből lehívott térkép, nyilatkozat a kártalanításhoz szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre állásáról, nyilatkozat a közösségi előnyök igazolásáról, levélváltások a tulajdonos és az önkormányzat között*) megfelelnek a Kstv-ben előírt feltételeknek, ezért a 2025.10.28. napján kelt, KE/4/1264-2/2025 iktatószámú végzéssel felhívtam a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2-t, hogy jegyezze be a kisajátítási eljárás megindításának tényét és az elidegenítési tilalmat a kisajátítást kérő javára tárgyi ingatlan vonatkozásában, valamint még ugyanezen a napon a KE/4/1264-3/2025 iktatószámú végzéssel megkerestem a kisajátítást kérőt, hogy a szakértői díj és költség fedezetül szolgáló összeget előlegezze meg és átutalással helyezze letétbe hatóságom Magyar Államkincstárnál vezetett letéti számlájára. A kisajátítást kérő a megkeresésnek 2025.10.29. napján eleget tett.

Fentiekre tekintettel a 2025.10.30. napján kelt, KE/4/1264-5/2025 iktatószámú végzésben kitűzésre került 2025.12.11. napjára a kisajátítási tárgyalás, illetve kirendelésre került a Simon Konzult Ingatlanforgalmazó-, Értékelő és Gazdasági Tanácsadó Kft. – mint az igazságügyi szakértői

névjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság – (a továbbiakban: kirendelt szakértő), amelynek a kirendelő végzésben meghatározott útmutatás szerint kellett elkészítenie a szakértői véleményét 2025.11.27. napjáig.

A kirendelt szakértő 2025.11.01. napján (iktatva: 2025.11.03.), az E-papír szolgáltatáson keresztül a Kisbér 1758 és a Kisbér 1759 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában arról tájékoztatott, hogy a helyszíni szemle megtartására 2025.11.12. napján kerül sor, majd 2025.11.11. napján (iktatva: 2025.11.12.) a helyszíni szemle időpontjának módosításáról (új időpont: 2025.11.27.) adott tájékoztatást, ezt követően a kirendelt szakértő 2025.11.12. napján (iktatva: 2025.11.13.) határidő hosszabbítás iránti kérelemmel fordult hatóságomhoz, amelyben arról tájékoztatott, hogy a helyszíni szemle időpontját a tulajdonos kérésére módosította, illetve kérte a szakértői vélemény benyújtási határidejének 2025.12.08. napjára történő meghosszabbítását.

Fentiek alapján hatóságom a 2025.11.17. napján kelt, KE/4/1264-10/2025 iktatószámú módosító végzésben a kisajátítási tárgyalás időpontját 2025.12.18. napjára, a szakértői vélemény elkészítésének idejét pedig 2025.12.08. napjára módosította, majd hatóságom 2025.11.25. napján, KE/4/1264-12/2025 iktatószámú kiegészítő végzést hozott, amelyben a KE/4/1264-5/2025 iktatószámú végzésben, a szakértői vélemény elkészítéséhez megadott korábbi útmutatást további alpontról egészítette ki. („11. Vizsgálja meg és szakvéleményében térjen ki arra is, hogy a fentiekben megnevezett projekt esetében egyéb – a megfelelő megközelítést biztosító – alternatív útvonal rendelkezésre áll-e.”)

Hatóságom hivatali elfoglaltsága miatt (Győri Törvényszéken közigazgatási per tárgyalása) nem tudott megjelenni a szakértő és a tulajdonos által 2025.11.27. napjára egyeztetett helyszíni szemlén.

Hatóságom ezért 2025.11.24. napján tartott helyszíni szemlét a kisajátítással érintett ingatlanokon. A helyszíni szemle hivatali gépjárművel történt Kisbér, Kishomok utca felől. A két tárgyi ingatlan épülettel és kerítéssel ellátott ingatlanokkal szomszédosak, lényegében úgynevezett foghíjtelkek. Az ingatlanokon kitaposott földúton személyautóval könnyedén megközelíthető volt a tó. A tó közepén osztott, partján szabadtéri kiülő és egy információs tábla áll. Mivel az időjárás miatt sáros, nedves, sőt havas volt a talaj, aznap mellőztük a tó teljes körbejárását. (KE/4/1264-13/2025 iktatószámú feljegyzés)

A szakértő 2025.12.06. napján (iktatva: 2025.12.08.) megküldte a tárgyi ingatlan vonatkozásában elkészített szakértői véleményét, amelyet hatóságom még ugyanezen a napon továbbküldött az érintettek cégkapujára, illetve hivatali kapujára.

A szakértő a 2025.12.05. napján elkészített szakértői véleményében a kisajátítandó ingatlan értékét kártalanításként 8.826.220,- Ft-ban, azaz nyolcmillió-nyolcszázhuszonezer-kétszázhusz forintban állapította meg.

A szakértői vélemény 19. oldalán, a „Kiegészítő szakértői megállapítás – a megközelítési útvonal vizsgálata” megnevezésű részben az alábbiak kerültek rögzítésre:

„A térképi adatok, valamint a helyszíni szemle során és idején tapasztaltak azt támasztják alá, hogy a területen jelenleg kialakult megközelítési útvonal a horgászto irányába bonyolít forgalmat. A Zöldalmi-tó egyebekben Ászár település felől is rendelkezik megközelítési lehetőséggel.

A további, alternatív útvonalak létesítésének vagy kijelölésének lehetősége, a meglévő útvonalak közlekedéstervezési szempontból történő értékelése urbanisztikai és településtervezési hatáskörbe tartozó kérdések, nem ingatlan értékbecslői kompetencia.”

A kisajátítást kérő 2025.12.15. napján (iktatva: 2025.12.17.) a folyamatban lévő eljárás(ok) vonatkozásában megküldte Kisbér város főépítésének állásfoglalását, mivel a szakértői vélemény összeállításának időpontjáig a főépítési vélemény nem állt rendelkezésre, ezáltal a szakvéleményben nem kerülhetett rögzítésre.

A kisajátítási eljárás(ok)ra irányuló kérelemhez csatolt mellékletek, illetve az eljárás(ok) során bemutatott dokumentumok megvizsgálását követően hatóságom megállapította, hogy a jogszerű és teljes körű kisajátítási hatósági eljárás lefolytatása érdekében indokolt a szomszédos Ászár település Önkormányzatának megkeresése, ezért a 2025.12.15. napján kelt, KE/4/1264-17/2025 iktatószámú végzéssel nyilatkozattételre hívta fel Ászár Község Önkormányzatának Polgármesterét.

Ászár Község Önkormányzatának Polgármestere 2025.12.18. napján a megkeresésnek eleget tett és úgy nyilatkozott, hogy a rendezési terv alapján, az önkormányzat tulajdonában lévő egyik ingatlan lekanyarodó irányából lehetséges a bejárás a Zöldalmi-tóhoz Ászár település felől, illetve a kiszabályozott út területébe eső magántulajdonban lévő ingatlanok elvben igénybe vehetőek út céljára, de elképzelhető, hogy ezen ingatlanok túlnyomó részt le vannak kerítve. A jelenleg útként funkcionáló közterületi sáv mindenesetre keskeny, kizárólag gyalogos forgalomra alkalmas. Ászár irányából így most kizárólag gyalogos forgalommal, magánterületen keresztül, nehezen közelíthető meg a Zöldalmi-tó, valamint a konkrét településfejlesztési, településrendezési projektje ugyanakkor nincs az önkormányzatnak arra irányulóan, hogy ez változzon, távlati ingatlanfejlesztési terveikben ez nem szerepel.

Ezt megelőzően, 2025.12.15. napján hatóságom ismételt helyszíni szemlét tartott a kisajátítani kért ingatlanok kapcsán a tó megközelíthetőségének megtekintése céljából, mivel a kirendelt szakértő szakvéleményében úgy fogalmazott, hogy ez nem a kompetenciája része. A helyszíni szemle hivatali személygépjárművel történt, Ászár és Kisbér úti célokkal.

Hatóságom a Zöldalmi-tavat először Ászár, Dózsa György utca felől közelítette meg. Az aszfaltos utca végétől földút visz a tóig. A földút átlagos minőségűnek tűnt, minden nehézség nélkül meg lehetett közelíteni a tó észak-nyugati pontját. Onnan szintén minden nehézség nélkül el lehetett jutni a tó közepén lévő gátig, majd egy sorompó zárta le tovább az utat. (Feltehetően helyi lezárás miatt.) A Dózsa György utca végétől videofelvétel is készült, amely alapján két perc volt elérni a tó szélét, és újabb egy perc a tó közepét. Másodszor a kisajátítani kért ingatlanok felől lett megközelítve a tó keleti felén. A középső gátig eljutni szintén két perc volt, amelyről szintén készült videofelvétel. Ez az utóbbi földút jobb minőségűnek tűnt, de semmiképpen nem szignifikánsan. Az első úton valószínűleg több munkagép járhat, és a vizes talaj ebben az időszakban jobban terhelt. (KE/4/1264-18/2025 iktatószámú feljegyzés)

Sem az első, sem a második helyszíni szemle idején nem tartózkodtak horgászok, illetve bármilyen más személyek a tó környékén.

A 2025.12.18. napján megtartott tárgyaláson a szakértő (Tóth Csaba – Simon Konzult Ingatlanforgalmazó-, Értékelő és Gazdasági Tanácsadó Kft.), a kérelmező képviselői (Dr. Varga József ügyvéd – Sinkovics Zoltán polgármester képviselőjében, Dr. Szeiffert Ivett – aljegyző, Vithalmné Dr. Skrihár Tünde – irodavezető) és a tulajdonos (dr. Gregosits Balázs ügyvezető – Y3A Kft.) megjelentek, a vezetékjog jogosultja nem jelent meg.

A tárgyalásról a KE/4/1264-19/2025 iktatószámon jegyzőkönyv készült, amelyet az eljárásban érintett résztvevők az aláírásaikkal hitelesítettek, az a közigazgatási hatósági eljárás iratanyagának részét képezi.

Dr. Gregosits Balázs ügyvezető kifejezte, hogy a szakértői véleményben leírtakat elfogadja, de a benne szereplő kártalanítási összeggel nem ért egyet az előszereteti érték, illetve a tó közelsége miatt. Továbbá kiegészítésként megjegyezte, hogy amennyiben elfogadásra kerül, hogy a tóhoz történő lejutás közérdek, akkor – annak ellenére, hogy korábban jelezte, hogy Ászár település felől is megközelíthető a Zöldalmi-tó – nyitott rá, bár az ingatlanok családi örökségek, a saját cége tulajdonában vannak, ingatlanfejlesztést tervez a jövőben, érzelmi szálak fűzik (előszereteti érték) az ingatlanokhoz, nem szeretne megválni az ingatlanoktól, de amennyiben a közérdek megállapításra kerül, nem áll annak útjába. Amennyiben van mód és lehetőség, és erős az indok, akkor csak az egyik ingatlan legyen érintett ellentétben a településrendezési tervvel, és annak módosítása lehetséges, ennek

költségeit vállalja, így egy kompromisszumos megállapodás születhet. Azt, hogy melyik ingatlanon lenne megvalósítható az út, még nyitott kérdés, ehhez szükséges az önkormányzattal való egyeztetés. Az ingatlan összehasonlító adatai kapcsán megjegyezte, hogy nincs még egy ilyen telek, amellyel a tó közelsége miatt összehasonlítható lenne. Mivel horgásztó, ezért jó lehetőség lehet a jövőben az ezzel kapcsolatos turisztikai beruházás, faház építése. A tárgyaláson értesült arról, hogy az önkormányzatnak milyen jövőbeli távlati tervei vannak az ingatlanokat érintően, pl. üdülőövezet kialakítása, ezért előadta, hogy ilyen jövőbeli tervei neki is vannak az ingatlanokkal kapcsolatban. Tudomása van arról, hogy mindkét ingatlanon út van napi használatban, a Zöldalmi-tó megközelítése ezen keresztül történik.

Dr. Gregosits Balázs ügyvezető a kinyomtatott jegyzőkönyv átolvasását követően még annyi kiegészítést tett, hogy a „*de amennyiben a közérdek megállapításra kerül, nem áll annak útjába*” mondatrész kerüljön ki a nyilatkozatából, mivel a kisajátítás jogalapját vitatja. Továbbá a birtokbaadás időpontjáról és a kártalanítási összeg kifizetésének módjáról nem kívánt nyilatkozni.

Tóth Csaba szakértő megerősítette, hogy a 1758 hrsz.-ú a nagyobb alapterületű ingatlan, illetve elmondta, hogy a szakvélemény 24. oldalán megtalálhatóak az összehasonlító adatok, ott látható, amelyek értékelésre kerültek. A kisajátítási törvény értelmében előszereteti értéket nem tudott figyelembe venni. Nem arról nyilatkozott, hogy a tó körbejárható, hanem arról, hogy megközelíthető Ászár és Kisbér felől. A szakvéleményét változatlan tartalommal és formában fenntartja.

Dr. Szeiffert Ivett aljegyző előadta, hogy a tulajdonos kérelme – amely szerint az egyik helyrajzi szám alatti ingatlan kisajátítását nem ellenzi, a másik ingatlan a tulajdonában maradna és az ehhez kapcsolódó HÉSZ módosítás költségeitől nem zárkózik el (amely az önkormányzat meglátása szerint kb. 2.000.000,- Ft, a tervezés szintén kb. 2.000.000,- Ft) –, 2025.12.02. napján érkezett az önkormányzathoz. A 2025.12.12. napján megtartott testületi ülésen az eredeti koncepciót támogatta a képviselő testület, mindkét ingatlan kisajátítása szükséges. A szakvélemény szerint megközelíthető az ingatlan Ászár felől, ezt kifogásolja, egyebekben elfogadja a szakértői véleményt. Álláspontja szerint a kisajátítási cél közérdek, a helyi lakosok és a horgászegyesület érdekeit szolgálja. Csatolta az ehhez kapcsolódó térképet, amelyen látszik, hogy milyen irányokból közelíthető meg a tó, Ászár felől jelenleg állítása szerint gépjárművel nem közelíthető meg. A kisajátítással érintett helyrajzi számok mellett van egy lakóingatlan a tónál, amely kizárólag erről a gyakorlatban kialakult útról közelíthető meg. Az ortofotókon is jól látszik, hogy mind a két ingatlant érinti a jelenleg használatban lévő út, és az útszabályozási szélesség miatt indokolt mindkét ingatlan teljes kisajátítása, amelyről a tulajdonos is tudomással bír.

Dr. Varga József ügyvéd elmondta, hogy a kisajátítási cél a tulajdonosi joggyakorló önkormányzat döntéséhez kapcsolódik, ennek módosítására nincs lehetőség. A szakértői vélemény 19. oldalán szerepel a megközelíthetőség, útkapcsolat, úthasználat, az, hogy itt bonyolódik a forgalom, évtizedek óta ez a helyzet áll fenn. További településfejlesztési döntések érdekében is szükséges az ingatlanok kisajátítása. A vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján készült a szakvélemény, a kártalanítási összeg korrekt módon lett megállapítva, elfogadják a kártalanítási összegeket mindkét ingatlan vonatkozásában.

A kisajátítási hatóság által feltett kérdésekre dr. Szeiffert Ivett aljegyző válaszolt az alábbiak szerint:

- Ászár és Kisbér települések egybeépültek? Igen, de ennek nincs relevanciája, mert a megközelítés szempontjából ez lényegtelen.
- A tó milyen célokat szolgál? A horgászegyesületnek van használatba adva, a lakosságnál is kedvelt túraútvonal, közösen a horgászegyesülettel kiülökét telepítenének. Üdülőterület kialakítása is szerepel a hosszú távú tervek között.
- A horgászegyesületnek hány tagja van, hányan váltottak éves bérletet 2025-ben? Úgy tudja, hogy a legnagyobb civil egyesületük a kisbéri horgászegyesület, 100 fő feletti a tagok száma.
- A kisajátítási hatóság által meghatározott 10 éves időtávon belül milyen konkrét fejlesztést terveznek (pl. csatornázás, szilárd útburkolat kialakítása) vagy fent kívánják tartani a mostani

állapotot? Jobb minőségű út kialakítása lenne az ehhez előírt építészeti szabályok betartásával, annak karbantartása, lakossági rekreációs cél, a további fejlesztések megvalósítása.

A kisajátítási hatóság tájékoztatta a tulajdonost arról, hogy az ingatlanokat a kártalanítási összeg kifizetése után 30 napon belül szükséges birtokba bocsátani, továbbá amennyiben nem kíván nyilatkozni a bankszámlaszámról, úgy ez a kártalanítási összeg kifizetésének akadályát képezheti. Továbbá a dr. Varga József ügyvéd által bemutatott meghatalmazás, az aljegyző által említett tulajdonosi kérelem, a 2025.12.12. napján megtartott testületi ülés jegyzőkönyvének kivonata, illetve az E-közmű rendszerből lehívott térkép a tárgyalási jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Hatóságom döntését az előzőekben leírtak, a tárgyaláson elhangzottak, a szakértői vélemény, illetve a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével hozta meg.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a kisajátítás jogalapja nem áll fenn.

Jogalap:

Magyarország Alaptörvényének (2011. április 25.) XIII. cikkelye alapján:

- (1) *Mindenkinek joga van a tulajdonhoz és az örökléshez, valamint a készpénzzel történő fizetéshez. A tulajdon társadalmi felelősséggel jár.*
- (2) *Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben meghatározott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.*

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) alapján:

1. § (1) *Kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, az e törvényben meghatározott közérdekű célból, feltételekkel és módon, teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett.*
- (2) *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.*

Kstv. 28. § (1) *A kisajátítási hatóság a kisajátítás tárgyában 2-5. § meghatározott célok és feltételek fennállásának vizsgálata, illetve szempontok mérlegelése alapján dönt. A vizsgálat kiterjed arra is, hogy fennállnak-e a kisajátítás e törvényben meghatározott egyéb feltételei.*

Kstv. 2. § *Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, a 4. és 5. § szerinti esetekben, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:*
c) *terület- és településrendezés.*

Kstv. 3. § (1) *Kisajátításnak akkor van helye, ha*

- a) *a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetékjog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte;*
 - b) *az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges;*
 - c) *a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és*
 - d) *a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a kisajátítási hatóság a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, a kulturális örökség védett elemei aktuális állapotát, veszélyeztetettségének mértékét, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.*
- (2) *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 vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot;

Kstv. 4. § (1) A 2. § szerinti közérdekű célokra az alábbi esetekben lehetséges kisajátítás:

c) a 2. § d) pontja szerinti célból, valamint terület- és településrendezés céljából, ha a kérelemben megjelölt építmény, fejlesztési cél (a továbbiakban: cél) a területrendezési tervben, a helyi építési szabályzatban, a Kormány területrendezési szabályokat megállapító rendeletében vagy az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiadott térségi területfelhasználási engedélyben szerepel, a cél megvalósítása az érintett ingatlanok tulajdonosai részéről (a beruházás jellege, anyagi terhei vagy a létesítmény megvalósítójának jogszabályi kijelölése miatt) nem várható el, továbbá a cél rendeltetése, jellege miatt - a környező építmények, ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosítására vagy jellegére is figyelemmel - a célt az adott ingatlanon szükséges megvalósítani, vagy más ingatlanon való megvalósítása a tulajdonban nagyobb sérelemmel járna;

A kisajátítást kérő a kérelmében – a Kstv. szerint – a kisajátítás jogalapját megindokolta, azonban a fenti jogszabályhelyekben foglaltak, a kisajátítási hatóság által tett helyszíni szemléken tapasztaltak, a szakértői véleményben leírtak, illetve a kisajátítási tárgyaláson elhangzottak együttes értelmezése alapján hatóságom nem látta fennállónak, hogy jelen eljárásban a közérdekűség fogalma teljes körűen, a kérelemben leírtak szerint érvényesülne, továbbá ezen megkérdőjelezhetőség okot adhat annak feltételezésére, hogy a kisajátítással megvalósuló tulajdonszerzés a település lakossága helyett kizárólag egy kisebb közösség, jelen esetben a horgászegyesület érdekeit szolgálná.

Önmagában az, hogy az önkormányzat a város lakosságának rekreációs célját kívánja biztosítani, nem jelenti azt, hogy tulajdonelvonással kárt okozhat, figyelemmel arra, hogy a Zöldalmi-tóhoz történő lejutáshoz a lakosság számára több, gyalogosan megközelíthető útvonal is rendelkezésre áll. Kiemelendő, hogy kisajátítással ingatlan tulajdonjoga csak kivételesen vonható el, a jogintézmény nem használható fel a kisajátítást kérő „önkéntes” céljaira, illetve arra, hogy az ingatlanok korábbi „szívességi használatának” esetleges megszűnésével továbbra is biztosított legyen egy kisebb közösség számára az ingatlanokon kijárt út szabad használata.

Továbbá a 2025.12.15. napján megtartott helyszíni szemle során hatóságom megállapította, hogy nem állja meg a helyét az a kijelentés, hogy a Zöldalmi-tó megközelíthetősége kizárólagos, mivel Ászár település irányából – Kisbér és Ászár települések hosszan egybeépültek – kétségkívül több időt vesz igénybe, de a földutaktól mérve semmivel nem hosszabb időben a tó megközelítése.

A kisajátítás alkotmányos szinten szabályozott jogintézmény, a kapcsolódó szabályozásnak nyilvánvalóan erős garanciákkal szükséges biztosítania, hogy a tulajdonnak az állam vagy az önkormányzat által történő elvonása ne ütközzön magánérdekekkel. Ennek szellemében biztosítani kell, hogy a kisajátítás minden esetben kizárólag olyan közérdekből mehessen végbe, amely meghaladja a magánérdeket.

Hatóságom álláspontja szerint a kisajátítás a tulajdonjog elvonásának olyan alkotmányos formája, mely csak kivételes esetben, közérdekből és a Kstv.-ben meghatározott feltételek között gyakorolható. A kérelemben megjelölt közérdekű cél meghatározása és megvalósítása tekintetében hatóságom számára nem volt bizonyított, hogy a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják.

Kihangsúlyozom azt is, hatóságom a jogszabályok által biztosított valamennyi a tényállás tisztázására biztosított eszközt kihasználta, maradéktalanul törekedett annak megállapítására, és ezek eredményeként nem látta támogathatónak a kérelmet.

Mindezek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint, a hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján döntöttem és a kérelmet elutasítottam.

A határozatot, annak véglegessé válását követően – a véglegességre utaló feljegyzéssel ellátva – megküldöm a kisajátítást kérő, valamint az ingatlanügyi hatóság részére.

A szakértői díjakról és költségekről, illetőleg az egyéb eljárási költségekről külön végzésben rendelkeztem.

A kisajátítási eljárás ügyintézési határidejét a Kstv., illetve az igazgatási szünet elrendeléséről szóló 316/2024. (XI.6.) Korm. rendelet határozza meg.

Az Ákr. 82. § (1) bekezdése alapján a döntés a közléssel végleges.

A közigazgatási perben fizetendő illetékről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 45/A. § (1), (3) bekezdés alapján, az illetékfeljegyzési jogról a 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján adtam tájékoztatást.

A közigazgatási jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. § és 116. § (4) d) pontja alapján zártam ki.

A Kstv. 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján a kisajátítási hatóság döntésével szemben indított közigazgatási per során a pert a kisajátítást kérő ellen is meg kell indítani, a keresetlevelet a kisajátítási döntés közlésétől számított 15 napon belül kell benyújtani.

Hatóságom hatásköre a Kstv. 22. § (2) bekezdésén, és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 46. § (2) bekezdésén alapul.

Hatóságom illetékessége a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Tatabánya, „az elektronikus bélyegző szerinti időpontban”

dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából:

**Dr. Gulyás
Renáta**

Digitálisan aláírta: Dr. Gulyás Renáta
Dátum: 2026.01.08 14:51:57 +01'00'

dr. Gulyás Renáta
főosztályvezető

Kapják:

1. Kisbér Város Önkormányzata – 2870 Kisbér, Széchenyi u. 2. (hivatali kapu: 156592327)
2. Y3A Kft. – 2100 Gödöllő, Búzavirág u. 18. (cégkapu: 27119682)
3. E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. – 9027 Győr, Kandó Kálmán u. 11–13. (hivatali kapu: 343728994)

Véglegessé válást követően:

1. Kisbér Város Önkormányzata – 2870 Kisbér, Széchenyi u. 2. (hivatali kapu: 156592327)
2. KEVKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2. – 2900 Komárom, Szabadság tér 1. (hivatali kapu: 429464758; külön végzéssel + mellékletekkel együtt)
3. Irattár