

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal

Dr. Számadó Tamás Főjegyző

1051 Budapest, Városház u. 9-11.

BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL	
IKTATÓSZÁM:	10129-1/2026
IKTATVA:	2026 FEBR 18.
MELLÉKLET	2
ELŐZMÉNY	

Ikt.sz.64/2025/6.

Tisztelt Főjegyző Úr!

Alulírott [REDACTED] igazságügyi szakértő az alábbi ügyben kérem t. Főjegyző Úr segítségét.

A Dr. Tóth Ádám Közjegyzői Iroda 2026. február 3-án kelt végzésében engem rendelt ki igazságügyi szakértőnek egy nem peres eljárásban. Levelemhez mellékelem a kirendelő végzés érdemi részét továbbá a szakértői igazolványom másolatát.

Azt kérem, hogy a szakértői vizsgálatomhoz szükséges információkat, dokumentációkat részemre megküldeni szíveskedjen 10 napon belül.

Az alábbi dokumentációkra lenne szükségem:

- a VEKOP -5.3.1-15-2020-00013. sz. fejlesztés leírását

A tárgyi kerékpárút építésének

- kiviteli terve, helyszínrajzzal, műszaki leírással,
- amennyiben volt, akkor az építési engedély
- a fővárosi önkormányzat szakmai észrevétele



[REDACTED]

- amennyiben volt, az építkezéssel kapcsolatos társadalmi egyeztetés összefoglalása

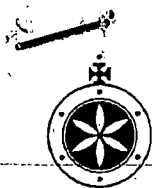
Melléklet:

- Kirendelő végzés 5 oldal
- Szakértői igazolvány másolat

Segítségét előre is köszönöm, üdvözlettel:

[REDACTED]

Budapest, 2026. február „14”



Ügyszám: 11063/N/671/2025/7.

A közjegyző [redacted] ([redacted])
meghatalmazott jogi képviselő által képviselt [redacted] ([redacted])
[redacted] I. r. kérelmező és [redacted] ([redacted])
[redacted] meghatalmazott jogi képviselő által képviselt
[redacted] II. r.
kérelmező által indított igazságügyi szakértő kirendelése iránti eljárásban
meghozta az alábbi

VÉGZÉST:

I.

A közjegyző a kérelmező kérelmének helyt ad és az egyes közjegyzői nemperes eljárásokról szóló 2008. évi XLV. törvény (a továbbiakban Kjnp.) 21. §-ának (1) bekezdése alapján

szakértői bizonyítást rendel el.

II.

A közjegyző **szakértőként kirendeli** [redacted] ([redacted])
[redacted] igazolványszáma: 272056) **igazságügyi szakértőt**, mint *úttervezés, -építés, -üzemeltetés és -fenntartás; városi közlekedés, forgalomtechnika és forgalomszervezés; közlekedési rendszer, hálózat, és forgalom tervezése* kompetenciával bejegyzett igazságügyi szakértőt (a továbbiakban: **szakértő**) azzal a figyelmeztetéssel, hogy a szakértő az alábbi III. pontban foglalt kivételekkel köteles eljárni a hatóság [közjegyző] kirendelése alapján [az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 45. § (3) bek.].

A közjegyző **társszakértőként kirendeli a BAKONYCENTRUM Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8420 Zirc, Kossuth Lajos utca 35., nyilvántartó hatósága: Cégbíróság, nyilvántartási száma: 19-09-512579) *építészeti, épületszerkezet, épületfizika, építéstechnológia, építési beruházás, ingatlan-értékbecslés, területrendezés, épületenergetika* kompetenciával bejegyzett **igazságügyi szakértői tevékenységet végző társaságot** (a továbbiakban: **társszakértő, szakértő és társszakértő** a továbbiakban együttesen: **szakértő/szakértők**), azzal a figyelmeztetéssel, hogy a szakértő az alábbi III. pontban foglalt kivételekkel köteles eljárni a hatóság [közjegyző] kirendelése alapján [az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 45. § (3) bek.].

Igazságügyi szakértő
ÉRKEZETT: 2026. 02. 03
IKTATÓSZÁM: 64/2/2025

A kérelmező által előadott tényállás szerint:

„Kérelmezők 1/2 – 1/2 arányban tulajdonosai a Budapest XIX. ker. belterület 164786 helyrajzi számú, természetben 1196 Budapest, Hunyadi utca 133/A szám alatt található kivett lakóház, udvar megjelölésű Ingatlannak (K-2. számú melléklet).

Az Ingatlan 358 nm alapterületű, azon lakóház található. Az Ingatlanba a bejárás közterületről kizárólag gyalogosan, személybejáró útján lehetséges.

Az Ingatlan előtt elhaladó közúton (Hunyadi utca) - közvetlenül az Ingatlan előtti részen – korábban parkolóhelyek voltak kialakítva, így gépjárművel az Ingatlan előtt szabályosan lehetett parkolni, a gépjárművet ott lehetett az utcában lakóknak tárolni.

Figyelemmel arra, hogy az Ingatlanhoz gépkocsi-beálló nem tartozik, kérelmezők azonban gépkocsival rendelkeznek, így kérelmezők ezen, közvetlenül az Ingatlan előtt található parkolóhelyeket használták parkolásra. Ezen parkolóhelyek megléte vitathatatlanul hozzátartozott az Ingatlan rendeltetésszerű használatához.

Az Ingatlan kifejezetten ezen közvetlen közeli parkolóhelyek meglétére is figyelemmel került megvásárlásra.

2023. őszén az Ingatlan előtti Hunyadi utcában a parkolóhelyeket megszüntették, és azok helyén kerékpársávot létesítettek, mellyel az Ingatlan előtti parkolást ellehetetlenítették és ezzel az Ingatlan rendeltetésszerű használatát bekorlátozták.

A kerékpársáv kialakítása óta az Ingatlan előtt nem lehet gépjárművel szabályosan megállni, aki mégis ezt tenné, azt a kerületi önkormányzat munkatársai megbüntetik.

Figyelemmel arra, hogy a Hunyadi utca szemközti oldalán sincsenek parkolóhelyek (ott már korábban megszüntetésre kerültek), így az Ingatlan előtti terület helyett sokkal távolabb (a környékbeli utcákban) kell parkolóhelyet keresni, ami sok esetben csak az Ingatlantól egészen távol vezet eredményre. Az Ingatlan használata ezáltal jelentős mértékben elnehezült. Ahelyett, hogy a kizárólag gyalogos bejáróval rendelkező kérelmezők közvetlenül a bejáró előtt parkolhatnának, sokszor több utcával arrébb tudnak csak leparkolni gépjárművükkel.

Kérelmezők tudomása szerint az Ingatlan előtti Hunyadi utca a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll, az kivett közterület, belterületi elsőrendű főút.

Az interneten elérhető információk alapján a Hunyadi utcában a kérelmezők által sérelmezett kerékpársáv az európai uniós támogatásból megvalósuló VEKOP-5.3.1.-15-2020-00013 azonosító számú „Kerékpárosbarát infrastrukturális fejlesztések Budapest XIX. kerületében” című projekt keretében került kialakításra. A projektet konzorciumban valósította meg Budapest Főváros Önkormányzata, Budapest Főváros

XIX. Kerület Kispest Önkormányzata és a BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Kérelmezők álláspontja szerint a közvetlen közeli parkolóhelyek kerékpársáv miatti felszámolásával Ingatlanuk használata elnehezült, ami miatt Ingatlanuk forgalmi értékében jelentős mértékű értékcsökkenés következett be.

Határozott álláspontjuk, hogy a kerékpársávval az Ingatlanuk használatában megvalósított zavarás elkerülhető lett volna, hiszen a kerékpársávot úgy is meg lehetett volna valósítani (akár a párhuzamosan futó szomszédos utcában történő elvezetéssel, akár a kerékpársáv mellett az ott lakók számára szükséges parkoló meghagyásával, akár egyéb konstruktív módon), hogy ne szűnjön meg a kizárólag személybejáróval rendelkező kérelmezők közvetlen parkolási lehetősége. Mindezt a konzorcium tagjai előzetesen vagy nem mérték fel, vagy felmérték ugyan, de figyelmen kívül hagyták.

Mindezekre tekintettel kérelmezők szerint út- és fogalomtervezési, forgalomszervezési valamint városi közlekedési szakmai szempontok alapján szükséges megvizsgálni, hogy a konzorcium tagjai megvalósíthatták-e volna oly módon a kerékpársávot, hogy az ne szüntesse meg számukra a közvetlenül az Ingatlanuk előtti parkolás lehetőségét, és ezáltal elkerülhető lett volna-e a szükségtelen zavarás az Ingatlanuk rendeltetésszerű használatban.

Kérelmezők szerint az Ingatlan forgalomképességére negatívan hatott a rendeltetésszerű használatot rendkívül hátrányosan befolyásoló kerékpársáv kialakítás, az Ingatlan értékében igazolható módon értékcsökkenés következett be a közvetlen parkolási lehetőség megszűnésével.

A perindítás elkerülése érdekében, bizonyíték beszerzése céljából a szükségtelen zavarás út- és fogalomtervezési, forgalomszervezési valamint városi közlekedési szakmai szempontok alapján történő megállapítása, illetve az Ingatlan értékének továbbá az értékcsökkenés mértékének megállapításához igazságügyi szakértő igénybevételét kérelmezik.

Az Ingatlan a kérelmezők birtokában van, akik vállalják, hogy a szakértői vizsgálat lefolytatását lehetővé teszik, a szükséges iratokat az igazságügyi szakértő által megjelölt időpontban és helyen a rendelkezésére bocsátják.”

A kérelmező a szakértői vizsgálat helyeként annak tárgyaként a Budapest XIX. ker. belterület 164786 helyrajzi számú, természetben 1196 Budapest, Hunyadi utca 133/A szám alatt található, kérelmezők 1/2 – 1/2 arányú tulajdonában álló ingatlant jelölte meg.

VI.

A közjegyző a szakértő feladatául rendeli, hogy a következő szakkérdésekben nyilvánítson véleményt:

1. Okoz-e az Ingatlan rendeltetésszerű használatában bármilyen zavarást az Ingatlan előtt elhaladó Hunyadi utcában - közvetlenül az utca Ingatlan előtti részén - a korábbi parkolóhelyek helyén kialakított kerékpársáv? A válaszadás körében legyen figyelemmel arra, hogy a kérelmezők Ingatlana közterületről kizárólag gyalogos személybejárón keresztül közelíthető meg, így gépjárművel kérelmezők az Ingatlan előtti parkolóhelyeken tudtak csak megállni, várakozni, a gépjárművet ott tudták csak elhelyezni, mely lehetőség számukra a kerékpársáv létesítésével megszűnt.

2. Valamennyi szereplő (így a közlekedés résztvevői és az Ingatlan tulajdonosai) érdekét is egyaránt szem előtt tartva a kerékpársávot meg lehetett volna-e valósítani oly módon (akár más utcában, akár szükséges számú parkolóhely fenntartásával, akár egyéb más módon), hogy az kevésbé vagy egyáltalán ne valósítson meg zavarást a kérelmezői Ingatlan használata tekintetében.

3. Mekkora volt az Ingatlannak a forgalmi értéke a kerékpársáv kialakítását megelőzően? Mekkora lett az Ingatlan forgalmi értéke a kerékpársáv kialakításának befejeztével és mekkora lett volna a forgalmi értéke ugyanezen időpontban, ha nem kerül kialakításra a kerékpársáv?

4. Kifejezetten a kerékpársáv kialakítása miatti használati korlátozás következtében szenvedett-e el, és ha igen mekkora mértékű értékcsökkenést az Ingatlan? Ezen értékcsökkenés mire vezethető vissza?

A közjegyző figyelmezteti a szakértőt, hogy a szakvéleményben jogkérdésben – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – nem lehet állást foglalni [Szaktv. 47. § (6) bek.].

VII.

A közjegyző tájékoztatja a szakértőket, hogy a kérelmező a közjegyző részére az alábbi dokumentumok elektronikus másolatát nyújtotta be, melyeket a közjegyző a szakértők részére – jelen végzés elektronikus megküldésével egyidejűleg – továbbít:

(1) tulajdoni lap

A közjegyző tájékoztatja a szakértőket, hogy a szakértői vizsgálatához szükséges – mellékletként nem csatolt – további dokumentumok a kérelmező jogi képviselőjétől szerezhetők be. A jogi képviselő elérhetőségei a következők:

A közjegyző felhívja a szakértőt és társszakértőt, hogy **a számlát** a Kjnp 27. §-a (5) bekezdésében foglaltak értelmében – a Szaktv. 49. §-ának (4) bekezdésében foglaltaktól eltérően – nem a közjegyző, hanem **a kérelmező nevére és címére állítsa ki a szakértői díjat megállapító végzés jogerőre emelkedését követően**, és azt haladéktalanul terjessze be a közjegyzőhöz. A díj kiutalására a szakértői és társszakértői díjat megállapító végzés jogerőre emelkedését követően kiállított hiánytalan számla közjegyzőhöz érkezését követő 30 napon belül kerülhet sor.

XI.

A közjegyző az Szaktv. 45. §-a (2) bekezdésének m) pontja alapján figyelmezteti a szakértőket, hogy:

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

XII.

A közjegyző figyelmezteti a szakértőket, hogy a tevékenysége során rendelkezésére bocsátott vagy tudomására jutott személyes adatokat kizárólag a kirendelés vagy megbízás teljesítése, valamint tevékenységének szakmai, módszertani, fegyelmi és a jogszabályoknak való megfelelése ellenőrizhetősége céljából jogosult kezelni. **Mindezen felül a szakértőt a tevékenysége során tudomására jutott tényekre és adatokra nézve titoktartási kötelezettség terheli, az ügyre vonatkozó tényekről és adatokról csak a hatóság, továbbá az adatok kezelésére jogosult más szerv vagy személy részére nyújthat tájékoztatást [Szaktv. 40. § (1)-(2) bek.].**

A közjegyző eljárása – mint polgári nemperes eljárás – a bíróság eljárásával azonos hatályú [Kjnp. 1. § (2) bek.].

Ez ellen a végzés ellen fellebbezésnek helye nincs.

Kelt Budapesten, 2026. február 3. napján.

dr. Szőnyegi-Szakál Márta
közjegyzőhelyettes

