



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

Azonosító:EPAPIR-20260729-1120

Küldő

Viselt név: DR. VARGA
ZOLTÁN

Születési név: DR. VARGA
ZOLTÁN

Anyja neve: SÜLYOK MARGIT

Születési hely: PÁSZTÓ

Születési idő: 1967.08.05

Dátum: 2026.07.29

Hivatkozási szám: belterület 290/2

Azonosító: EPAPIR-20260729-
1120

Témacsoport
azonosító: ONKORM_IGAZGA
TAS

Témacsoport neve: Önkormányzati
igazgatás

Ügytípus azonosító: ONK_INGATLAN

Ügytípus neve: Ingatlan ügyek

Címzett

VÁCRÁTÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
2163, Vácrátót
Petőfi tér 3

Tárgy:

peren kívüli egyezségi ajánlat

Vácrátóti Polgármesteri Hivatal
Érkezett:
2026 JÚL 29.
Iktatószám: 12/1244-2/2026
előadó

Tisztelt Címzett ,

mellékletben csatolom ügyfelem peren kívüli egyezségi ajánlatát, további szíves
felhasználásra és megfontolásra.

Tisztelettel :

dr. Varga Zoltán ügyvéd

Mellékletek száma: 1



Felhasználó dokumentumhoz rendelése

Igazolás

Ezt az elektronikus dokumentumot a felhasználó dokumentumhoz rendelése (FEDOR) szolgáltatás keretében az IdomSoft Zrt. – mint Szolgáltató – hitelesítette.

A FEDOR-ral hitelesített elektronikus dokumentum hiteles, de nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak.

A szolgáltatásra vonatkozó részletes tájékoztató elérhető a Szolgáltató honlapján:
<https://szeusz.gov.hu/szeusz/FEDOR>.

A Szolgáltató a Központi Azonosítási Ügynökön (KAÜ) keresztül elérhető azonosítási szolgáltatást vette igénybe annak megállapítására, hogy **a csatolt eredeti elektronikus dokumentum DR. VARGA ZOLTÁN felhasználótól származik.**

A felhasználó KAÜ-n keresztül történő azonosításának és a dokumentumhoz rendelésének időpontja: **2026.07.29. 08.45.44**

Az azonosított felhasználó adatai:

Születési név:	DR. VARGA ZOLTÁN
Születési hely:	PÁSZTÓ
Születési dátum:	1967.08.05.
Anyja neve:	SULYOK MARGIT

A Szolgáltató a FEDOR-t a digitális szolgáltatások, a digitális állampolgárság szolgáltatások és támogató szolgáltatások részletes műszaki követelményeiről szóló 322/2024. (XI. 6.) Korm. rendelet 72/A. § - 72/B. § alapján nyújtja.

Ez az elektronikus dokumentum két, egymástól elválaszthatatlanul összetartozó részből, az eredeti dokumentumból és az igazolásból áll. A Szolgáltató az igazolást a dokumentumba foglalt nyilatkozattal együtt minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus bélyegzővel és minősített időbélyegzővel hitelesítette.

Az ügyfélszolgálat és a szolgáltatás elérhetőségei

Telefon: Magyarországról: 1818 Külföldről: +36 1 550 1858

Honlap: <https://szeusz.gov.hu/szeusz/FEDOR> E-mail: 1818@1818.hu

https://magyarorszag.hu/szuf_kapcsolat

Hibabejelentés az év minden napján 0-24 óra között lehetséges

dr. Varga Zoltán ügyvéd
2100 Gödöllő, Szent János utca 42.
email: drvargazoltan@yahoo.com
telefon: 06/70 250-9060
www.drvargazoltan.hu
kapcsolati kód: 53015125
kasz : 36071090

Vácrátót Község Önkormányzata
163 Vácrátót, Petőfi Tér 3.

Spiegelhalter László Polgármester,

valamint

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő - testülete részére

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Képviselő testület!

Hivatkozva a számos alkalommal folytatott telefonbeszélgetésünkre, a megbeszéltek szerint – a korábban csatolt meghatalmazás alapján - tájékoztatom az általam ismertetett, de Ön és a képviselőtestület által is ismert probléma kapcsán a tényeket, valamint a jogi álláspontomat egyaránt.

A 3 ÁSZ Gödöllő Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban : Társaság) 2026. február 12-én adásvételi szerződéssel megvásárolta a 2163 Vácrátót, Kossuth utca 14. szám alatti, belterület **290/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1000 m² alapterületű ingatlant** (a továbbiakban: Tárgyi ingatlan) amelynek elsődleges üzleti célja az volt, hogy az ingatlanra **az akkor hatályban lévő építési jogi** szabályok keretei között két darab, egyenként kétlakásos – összesen négylakásos – társasházi lakóépületet emeljen fel, majd a lakásokat értékesítse.

A Tárgyi ingatlan a Vácrátót Község helyi építési szabályzatáról szóló 4/2020.(II.19.) számú rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerint falusias lakóterületen (Lf övezet) helyezkedik el, ahol az egyszerű bejelentési eljárás keretében az ott tervezett lakóépületek felépítése jogszerűen megvalósítható volt. A korábbi ingatlanon álló épületek lebontásra kerültek.

Előzmények:

2025. december 9. napján ügyfelem és felesége, Borsosné Hertz Krisztina illetve a Best Miszi Kft. ügyvezetője, Kőszegi József, bementek személyesen Harkácsi Margit volt főépítész asszonyhoz, akitől az akkor az irodában tartózkodó, akkor még főépítész munkatárs jelenlétében érdeklődtek aziránt, hogy van-e bármilyen akadálya annak az érintett ingatlan vonatkozásában, hogy egy 4 lakásos épületet építhessen az ügyfelem által képviselt gazdasági társaság.

Izen érdeklődés arra is különös figyelemmel történt, hogy előzetesen a Best Miszi kft. már konkrét tervdokumentációval is rendelkezett a négylakásos felépítményre, illetve arra is, hogy hatályos HÉSZ lehetőséget biztosított a tervek szerinti lakások felépítésére.

Természetesen ezen érdeklődés időben megelőzte a hivatkozott Ingatlan megvásárlását, valamint az akkor az Ingatlanon még rajta lévő lakóház-felépítmény lebontását.

Harkácsi Margit volt főépítész asszony kijelentette, hogy nem emelne aggályt, bár nem kifejezetten tetszik neki az ötlet építészeti szempontból. Mindazonáltal kihangsúlyozta, hogy a mellette ülő Reppert Béla építész kolléga képes úgy megtervezni azt, hogy részére is elfogadható lehessen, és támogatni tudja a négylakásos verziót.

Természetesen ezt követően azonnal felkérték Reppert Bélát, hogy intézze részükre a négylakásos verziót, aki jelenleg már főépítésze a Vácrátóti Hivatalnak.

Sem akkor, sem azt követően senki nem tájékoztattatta Ügyfelem és még nem is utalt arra, hogy 2025. novemberében elkezdődött a felülvizsgálata a település HÉSZ változtatásának!

Figyelemmel az ott elhangzottakra vásárolta meg Ügyfelem Társasága az ingatlant, majd bontotta le a korábban rajta levő felépítményt. A fentiek okán tehát a polgármesteri hivatal két alkalmazottja is mulasztott akkor, amikor erről a Szabályzat változásról nem tájékoztatta Ügyfelemt, annak a lehetséges kimenetelét pedig szintén meg sem említette, holott mindketten pontosan tudták, hiszen egy ilyen változás, változtatás nem járhat előzmények nélkül. Így sem 2025. decemberében, majd 2026. május 7. napjáig nem kaptak a háttérben zajló folyamatokról tájékoztatást!

A Társaság a beruházást kiemelkedő szakmai gondossággal, körültekintéssel, minden jogszabály és rendelet betartása mellett jelentős anyagi ráfordítással kezdte el. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája 2026. április 21-én kelt PE/AF/00204-4/2026 számú határozatával – az összes vizsgálati szempont alapján – a tervezett két kétlakásos lakóépület engedélyeztetési tervét engedélyezésre javasolta. Az engedélyezési eljárásban a Társaság tervezőjeként és egyben Vácrátót Község Önkormányzatának főépítészeként Reppert Béla (É1-13-0194) működött közre, aki aktív részt vállalt mind az engedélyezési előkészületekben, mind az e-napló kezelésében.

A kivitelezés előkészítéseként a Társaság tartószerkezeti tervdokumentációt készíttetett Dócs János egyéni vállalkozóval (DJ/2026-000005 számlaszám. 290.000 Ft + AAM), amelyet az állapított meg 2026. május 20-án. Emellett elektromos oszlopos mérőhely kiépítését rendelte meg és fizette meg a Szobvill Korlátolt Felelősségű Társaságnál (SZV-2026-63 számlaszám. bruttó 335.280 Ft, teljesítve 2026. április 1-jén). A kitűzési tervet Reppert Béla tervező 2026. május 7-én az e-naplóba is feltöltötte.

A Felperes 2026. április 29-én az Elektronikus Tér- és Dokumentumellenőrzési Rendszerben (ÉTDR) 202600035902 eljárásazonosítón benyújtotta az egyszerű bejelentést a két kétlakásos lakóépület megépítése tárgyában.

Ezt követően 2026. május 7-én – mindössze kilenc nappal az egyszerű bejelentés ÉTDR-be való benyújtása után – az alperes Képviselő-testülete elfogadta a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 6/2026. (V. 7.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet). A Rendelet 2026. május 8-án lépett hatályba.

A Rendelet I. §-a változtatási tilalmat rendel el a HÉSZ szerinti falusias lakóterületre (Lf), kertvárosias lakóterületre (Lke), településközpont vegyes területre (Vt), kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre (Gksz), valamint a belterületen fekvő különleges idegenforgalmi (Kbid) területre. A mellékelt térképi melléklet alapján a Tárgyi ingatlan – 2163 Vácrátót, belterület 290/2 hrsz. – a változtatási tilalommal érintett területen belül, falusias lakóterületen fekszik.

A Rendelet 2. §-a a tilalom alóli kivételként kizárólag az alábbi három esetet sorolja fel: az önkormányzat által megvalósítandó vagy általa támogatott közérdekű változtatások: a már meglévő lakóépületek legfeljebb 15 négyzetméteres, lakóegység-szám növekedésével nem járó bővítése, felújítása vagy energetikai korszerűsítése; valamint kerítés építése, átalakítása. Új lakóépület – így a Felperes tervezett beruházása – a kivételek között nem szerepel. A Rendelet 3. §-a szerint a tilalom a településrendezési eszközök módosításának hatálybalépéséig, de legkésőbb három évig tart.

A Rendelet indokolása a tilalom szükségességét a közüzemi hálózatok kapacitásával, a közutak terheltségével, a gépjármű-elhelyezés közterületi igényével, valamint a közellátás és a közintézmények túlterheltségével indokolja. Az indokolás ugyanakkor egyedi mérlegelési lehetőséget nem biztosít, és nem tartalmaz semmilyen átmeneti rendelkezést a tilalom hatálybalépésekor már folyamatban lévő hatósági eljárásokat illetően.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 2026. május 12-én kelt PE/ETDR-EP/9880-6/2026 számú határozatával a Felperes egyszerű bejelentésének tudomásulvételét megtagadta, és az építési tevékenység megkezdését, valamint végzését megtiltotta.

A határozat indokolása egyértelműen rögzíti, hogy a 2026. május 8-án hatályba lépett 6/2026. (V. 7.) önkormányzati rendelet értelmében a Tárgyi ingatlanra változtatási tilalom lépett életbe, és a tervezett kétlakásos épületek nem esnek a tilalom alóli kivételek körébe.

Reppert Béla tervező 2026. május 13-án kelt elektronikus leveléből egyértelműen kiderül, hogy az engedélyező hatóság ügyintézője szóban is megerősítette: minden folyamatban lévő **tervet elutasítanak, és amíg az önkormányzati rendelet érvényben van, addig újabb bejelentést sem fogadnak be.**

A határozat jogorvoslati tájékoztatása szerint az ellen közigazgatási per indítható a Budapest Környéki Törvényszéknél, amelyet a Társaság megvizsgált. Ugyanakkor a közigazgatási per csupán a határozat törvényességét vizsgálhatja; a határozat alapjául szolgáló rendelet hatályon kívül helyezésére – és ezzel az építési lehetőség visszaállítására – e peres úton nem kerülhet sor, így az sem jelent hatékony jogvédelmet a keletkezett vagyoni károkra nézve.

A Ptk. 6:548. §-a kimondja, hogy ha a közigazgatási szerv közigazgatási jogi jogviszonyban, közhatalmi jogkörben eljárva okoz kárt, a kárért a közigazgatási szerv felelős. A közigazgatási szerv felelősségére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy mentesül a felelősség alól, ha a kárt olyan jogszabály okozta, amellyel nem volt módja szembeszegülni.

A változtatási tilalom elrendelése normatív közigazgatási aktus, amelyet az alperes önkormányzat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 85. § (1) bekezdésén alapuló felhatalmazással, saját hatáskörében alkotott meg. A Rendelet megalkotásában az alperesnek teljes döntési szabadsága volt: az önkormányzat maga kezdeményezte és fogadta el, a felhatalmazó törvény csupán keretet adott a döntéshez, annak tartalmát nem határozta meg. Az alperes ezért nem hivatkozhat arra, hogy olyan jogszabályt hajtott végre, amellyel nem volt módja szembeszegülni.

A jogellenesség és felróhatóság

A kártérítési felelősség fennállásához szükséges jogellenesség és felróhatóság az alábbiakban részletezett három önálló jogcímen – jogi álláspontom szerint- is fennáll.

a) **Visszaható hatályvú jogalkotás tilalmának sérelme.** A Rendelet megalkotásakor a Felperes egyszerű bejelentési eljárása (ÉTDR: 202600035902) már folyamatban volt, azt 2026. április 29-én nyújtotta be. A Rendelet – amely 2026. május 7-én kelt és 2026. május 8-án lépett hatályba – a benyújtástól számított kilencedik napon hatályossá vált, és annak alapján a hatóság a folyamatban lévő eljárást megtagadta. Az Alaptörvény B) cikkéből levezetett jogbiztonság elve és a szerzett jogok védelmének követelménye megköveteli, hogy a hatósági eljárás megindításakor fennálló jogi helyzet alapján a kérelmező bízhat abban, hogy az eljárás érdemét az indításkori jog alapján bírálják el. Ezt az elvárást a Rendelet sértette.

b) **Az arányosság elvének sérelme.** A Méptv. 85. § (4) bekezdése értelmében a változtatási tilalom csak addig és annyiban tartható fenn, amíg és amennyiben azt a közérdekű cél indokolja. A Rendelet nem tartalmaz semmilyen átmeneti rendelkezést a tilalom hatálybalépésekor már folyamatban lévő eljárások vonatkozásában, és egyedi mentesítési lehetőséget sem biztosít. Ezzel a már megkezdett, jelentős ráfordítással előkészített és hatósági eljárásban lévő beruházásoktól automatikusan és aránytalanul elvonta az engedélyezés lehetőségét.

c) **A jogos elvárás és a bizalomvédelem elvének sérelme.** A Felperes az ingatlan megvásárlásakor, a tervek elkészítetésekor, az állami főépítési pozitív vélemény megszerzésekor és az egyszerű bejelentés benyújtásakor jogosan bízott a hatályos HÉSZ változatlanóságában. Ezt az elvárást az alperes önkormányzatának saját főépítésze – Reppert Béla – is megerősítette azzal, hogy aktívan részt vett a tervdokumentáció elkészítésében és az e-naplóba való feltöltésben. Különösen súlyos az az ellentmondás, hogy a Rendelet pont azon a napon – 2026. május 7-én – kelt, amelyen a Felperes tervezője az e-naplóba a kitűzési tervet feltöltötte, és erről az önkormányzat főépítési feladatait is ellátó Reppert Béla is tudomással bírt.

Az okozati összefüggés

Az okozati összefüggés közvetlen és kétséget kizáró: a Pest Vármegyei Kormányhivatal 2026. május 12-i határozata kifejezetten és kizárólag a 6/2026. (V. 7.) önkormányzati rendeletre hivatkozva tagadta meg a Felperes egyszerű bejelentésének tudomásulvételét. A Rendelet nélkül a bejelentés tudomásulvételének akadálya nem lett volna, hiszen az állami főépítési vélemény a tervet engedélyezésre javasolta, az eljárásban egyéb érdemi akadály nem merült fel.

Iránvadó bírói gyakorlat

BII 2004.232. Az önkormányzat jogalkotói tevékenységével – helyi rendelet megalkotásával okozott kárért kártérítési felelősséggel tartozik, amennyiben a rendelet jogellenes volt, és a kár oksági összefüggésben áll a jogalkotással.

Kúria Pfv.IV.20.014/2019/6. szám. A közhatalom gyakorlásával okozott kár esetén a felróhatóságon alapuló felelősség fennállhat akkor is, ha a norma formálisan jogszerű volt, de annak alkalmazása az egyedi körülményekre tekintettel aránytalan terhet rótt a károsultra.

BÍÉ 2016.3457. Önkormányzat változtatási tilalommal összefüggő kártérítési felelőssége fennáll, ha a tilalom elrendelése visszamenőlegesen érintette a már folyamatban lévő hatósági eljárást, és ezzel a beruházót közvetlen vagyoni kár érte.

Az Európai Unió Bíróságának C-224/01. számú (Köbler-ügy) ítélete analógiájára is hivatkozunk, amelyben az EUB kimondta, hogy az állami szervek jogalkotói aktaikkal is

megtéritendő kárt okozhatnak, ha a magatartás kellően súlyos jogsértést valósít meg és okozati összefüggés mutatható ki.

Tisztelt Címzettek, - álláspontom szerint a fentiek figyelembevétele mellett mindkét félnek egy ésszerű, de mindenekelőtt jogszerű megoldás, egy peren kívüli egyezség zárhatja le érdemben ezt a jogvitát.

Ha és amennyiben ez nem történik meg, akkor -más megoldás híján- Bírósághoz fogunk fordulni kérve azt, hogy:

- **kötelezze** az alperes Vácrátót Község Önkormányzatát, hogy fizessen meg a Felperes részére 63.025.280 Ft, azaz hatvanhárommillió-huszonötezer-kettőszáznyolcvan forint kártérítést, amelynek összege a per folyamán szakértői bizonyítás eredményeként módosulhat;

- **ítélje meg** a fenti összeg után a keresetlevél kézbesítésétől számított késedelmi kamatot a Ptk. 6:48. §-ában meghatározott mértékben;

- **rendelje el** a szükség esetén igénybe veendő igazságügyi pénzügyi-könyvvizsgálói szakértői bizonyítást az elmaradt haszon pontos összegének meghatározása tárgyában;

- **kötelezze az alperest** a per teljes költségeinek megfizetésére, beleértve az eljárási illetéket és az ügyvédi munkadíjat.

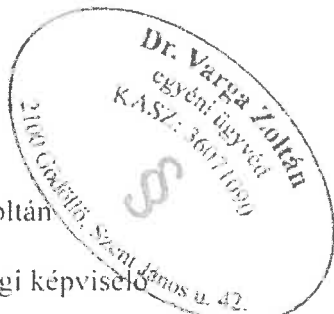
Ez egy peres eljárás lehetősége, azonban Ügyfelem peren kívüli megoldásra is lát jelenleg lehetőséget, ezért kérem, hogy t. Polgármester úr és a Képviselő testület tagjai is minden rendelkezésre álló körülmény, bizonyíték kellő és érdemi figyelembevételét követően szíveskedjen tájékoztatni arról, hogy milyen módon kívánnak a jelen ügyben továbblépni, illetve arról is, hogy látnak-e hatékony és a Felek számára megoldást erre a súlyosan méltatlan jogi helyzetre.

Elsődlegesen azt kérem, hogy a jelen tájékoztató (peren kívüli egyezségi kísérlet) beérkezésétől számított 15 napon belül oldja fel a jelzett ingatlan vonatkozásában a jelenleg hatályban lévő építési tilalmat, amelyet követően Ügyfelem eláll minden egyéb követelés érvényesítésétől.

Ha és amennyiben ezt így nem sikerül rendezni, akkor kérem, hogy térítse meg azt a teljes kárt, amit közigazgatási jogkörben Ügyfelemnek okozott.

Gödöllő, 2027.07.28.


dr. Varga Zoltán
ügyvéd
meghatalmazott jogi képviselő



Vácrátóti Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2026 SZEPT 08.
Iktatószám:	V2/1244-H/2016
előadó	

JOGI VÉLEMÉNY

Vácrátót 290/2 hrsz. – változtatási tilalom és peren kívüli egyezségi felhívás

Tisztelt Polgármester Úr!

A rendelkezésre bocsátott iratok alapján a változtatási tilalom jelenlegi formájának fenntartását jelentős jogi kockázatúnak tartom. A 63 025 280 Ft-os kártérítési követelés elismerését ugyanakkor nem javaslom: annak sem jogalapja, sem összecszerúsége nincs kellően alátámasztva. Az önkormányzat számára a tilalom jogszerű rendezésével összekapcsolt, pénzfizetés nélküli egyezség előkészítése indokolt.

Az értékelés az emailre, a törvényességi felhívásra és dr. Varga Zoltán beadványára épül. Az ügyvédi levélben hivatkozott építésügyi határozat, főépítési vélemény, számlák és tervezési iratok teljes szövege nincs a mellékletek között, ezért a beruházó ezekre vonatkozó előadását egyelőre állításként lehet figyelembe venni.

Álláspontunk szerint a Jegyző Asszony azon érve, hogy a tilalom nem érinti a település teljes területét, önmagában nem elegendő a rendelet megvédéséhez. A kormányhivatal kifogása tartalmilag az, hogy a tilalom a szükségesnél szélesebb körben, kellő egyedi indokolás nélkül érinti a település ingatlanait. Nem pusztán azt kell tehát kimutatni, hogy maradtak tilalommentes területek, hanem azt is, hogy az érintett területeken miért szükséges a korlátozás.

A felhívásban szereplő Köf.5.067/2024/4. számú határozat valóban ezt az értelmezést támasztja alá: a szükségesség területi követelmény is, és a pusztán általános veszélyre alapított tilalom nem elégséges. A helyrajzi számok felsorolása sem teszi önmagában jogszerűvé a lényegében általános korlátozást.

Az önkormányzat védekezéséhez ezért szükség lenne:

- a rendelet térképi mellékletére és az érintett ingatlanok pontos körére;
- a HÉSZ módosításának konkrét céljaira és az azt megalapozó településtervezési szerződésre;
- az infrastruktúra terheltségét igazoló adatokra;
- annak bemutatására, hogy a tervezett szabályozás megvalósulását mely beruházások és milyen módon veszélyeztetnék.

A 290/2 hrsz.-ú ingatlannál ugyanakkor konkrét beruházási szándék állt fenn. Ez megkülönbözteti azoktól a telkektől, amelyeknél csupán elméleti veszélyre lehet hivatkozni. Ez azonban még nem igazolja a tilalmat: azt is bizonyítani kellene, hogy a négylakásos beruházás milyen konkrét, előkészítés alatt álló településrendezési céllal ütközött.

Az emailben felvetett „hatályon kívül helyezés, majd azonnali újraalkotás” megoldást nem javaslom. A Méptv. 86. § (2) bekezdése a változtatási tilalom megszűnését követő két évben

Biczi és Turi Ügyvédi Iroda

H-1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet 1.

Tel.: (1) 373-0090, fax: (1) 373-0089, e-mail: office@b-t.hu

kizárja új változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalom elrendelését az érintett területre. A rendelkezés nem kizárólag a hároméves időtartam kitöltéséhez köti ezt. Álláspontom szerint ezért az önkéntes hatályon kívül helyezést követő újraelrendelés is ebbe az akadályba ütközne.

A kormányhivatali konzultáció ezt a törvényi akadályt nem írhatja felül.

Az email másik megállapítása – hogy módosításra egyáltalán nincs lehetőség – pontosításra szorul. **A törvényességi felhívás önmagában nem szünteti meg a rendeletet, és nem vonja el a testület rendeletmódosítási hatáskörét.** A felhívás azonban kifejezetten teljes hatályon kívül helyezést kér. Egy szűkítő módosítás csak akkor jelenthetne érdemi alternatívát, ha a fennmaradó tilalom valamennyi feltétele bizonyítható, és az önkormányzat részletesen megindokolja, miért tekinti ezzel megszüntetettnek a jogsértést. A jelenlegi iratok ehhez nem elegendők.

A rendelet kivételi szabályai is külön felülvizsgálatot igényelnek. Különösen az „önkormányzat által támogatott” közérdekű változtatások kivétele túl tág mérlegelést engedhet. Az ügyvédi igény rendezését nem javaslom úgy megoldani, hogy a magánberuházást pusztán az egyezség érdekében önkormányzat által támogatott közérdekű beruházássá minősítik.

A beruházó kártérítési érvelése több ponton támadható.

Először is el kell választani az építésjogi **kártalanítást** a jogellenes magatartás miatti **kártérítéstől**. A külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom miatt a Méptv. 90. § (5) bekezdés d) pontja kizárja a kártalanítást. Ez azonban nem teszi eleve kizárttá a jogellenes jogalkotásra vagy más, bizonyított károkozó magatartásra alapított kártérítési igényt.

A rendeletalkotás és az egyedi hatósági jogalkalmazás eltérő tevékenység. A levél a Ptk. 6:548. §-ára hivatkozva ezt túlságosan egyszerűen kezeli. A jogalkotással okozott károk körében a közjogi jogellenesség megfelelő megállapításának külön jelentősége van; a kormányhivatal felhívása nem azonos egy rendeletet megsemmisítő bírósági döntéssel. A Kúria jogalkotási kárfelelősséggel foglalkozó gyakorlata is megköveteli e közjogi kérdés elkülönítését.

A visszaható hatályra hivatkozás sem tekinthető önmagában döntőnek. A beadvány szerint az egyszerű bejelentést 2026. április 29-én nyújtották be, a tilalom május 8-án lépett hatályba, a megtagadó határozat pedig május 12-én született. A bejelentés benyújtása nem azonos annak tudomásulvételével. Az egyszerű bejelentési rendszer hatósági vizsgálatot és meghatározott várakozási időt tartalmaz (lásd: 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, 18–19. §).

A Méptv. a tilalom hatálybalépésekor már hatályos engedélyhez vagy tudomásulvételhez kapcsolódó építési tevékenységet védi. Ilyen megszerzett jogosultságot a rendelkezésre álló iratok nem igazolnak.

Ebből nem következik automatikusan a megtagadó határozat jogszerűsége: ahhoz az akkor alkalmazandó időbeli szabályokat és a teljes hatósági iratanyagot is meg kell vizsgálni. **Az viszont nem fogadható el bizonyított állításként, hogy a korábban benyújtott bejelentés szükségképpen mentesült a későbbi tilalom alól.**

Biczi és Turi Ügyvédi Iroda

H-1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet 1.
Tel.: (1) 373-0090, fax: (1) 373-0089, e-mail: office@b-t.hu

A közigazgatási per állítólagos alkalmatlanságára vonatkozó érv kifejezetten hibás. Az eljáró bíróság kezdeményezheti az alkalmazandó önkormányzati rendelet kúriai normakontrollját. A Kúria ideiglenes alkalmazási tilalmat is elrendelhet.

Ha a társaság nem támadta meg a május 12-i határozatot, vizsgálni kell, hogy ezzel milyen károk elhárításának lehetőségét mulasztotta el. A közigazgatási kárfelelősségnél a jogorvoslattal történő kárelháríthatóság alapvető feltétel. Ez nem minden elképzelhető jogcímet zár ki automatikusan, de lényeges önkormányzati védekezési pont.

A beadványban idézett BH 2004.232., Pfv.IV.20.014/2019/6. nem támasztja alá kellőképpen az előadott álláspontot, a BDT 2016.3457. számú döntés pedig tárgyát tekintve teljesen más ügyben született (ez egy devizahiteles ügy volt), erre tekintettel az **ismertetett tartalmukra jelenleg nem alapoznék felelősségelismerést.**

A korábbi főépítési tájékoztatás ettől független, tényleges kockázatot jelenthet. A beruházó azt állítja, hogy a vásárlást és bontást megelőzően kedvező tájékoztatást kapott, majd az önkormányzati főépítési feladatokat is ellátó személy tervezőként közreműködött.

A hatályos szabályozás ismertetése önmagában nem jelent garanciát annak változatlanságára. Más lehet a megítélés, ha bizonyíthatóan ismert, konkrétan előkészített tilalomról hallgattak, miközben további kiadásokra ösztönözték a beruházót. Tisztázandó ezért a nyilatkozatok pontos tartalma, időpontja, a főépítési megbízások időtartama és az, hogy az érintett személy hivatalos vagy magántervezői minőségben járt el. A kettős szerep miatt az ügy önkormányzati szakmai értékeléséhez független szakember bevonását javaslom.

Az összegszerű követelés jelenleg nem kellően igazolt.

A beadványban szereplő tétel	Értékelés
Tartószerkezeti terv: 290 000 Ft	A megrendelés, teljesítés és későbbi felhasználhatóság vizsgálendő.
Mérőhely kiépítése: bruttó 335 280 Ft	Ha az ingatlanon hasznosítható érték maradt, nem feltétlenül teljes egészében kár; az áfalevonás is tisztázandó.
A teljes igényből fennmaradó 62 400 000 Ft	A csatolt levél nem tartalmaz ellenőrizhető, részletes levezetést.
Elmaradt haszon	A reálisan várható bevételeket, teljes költségeket, finanszírozhatóságot és értékesíthetőséget bizonyítani kell.

Biczi és Turi Ügyvédi Iroda

H-1088 Budapest, Rákóczi út 11. III. emelet 1.
Tel.: (1) 373-0090, fax: (1) 373-0089, e-mail: office@b-t.hu

A beruházás késedelme nem feltétlenül jelenti a teljes tervezett nyereség elvesztését. Az előkészítési költségeket és az elmaradt hasznot pedig úgy kell számítani, hogy ugyanaz a veszteség ne szerepeljen kétszer.

Az egyezségi ajánlatot érdemes továbbvinni, de új, pontos megállapodásban. Az ügyvédi levél 5. oldalán a beruházó a tilalom feloldása esetére minden további követelés érvényesítésétől való elállást helyez kilátásba. Ez kedvező tárgyalási alap, különösen akkor, ha a rendelet megszüntetése egyébként is indokolt.

A megállapodásban szükséges:

- a jogosult pontos azonosítása: a levél szerint az ingatlant a **3 ÁSZ Gödöllő Kft.** vásárolta, ezért a társaság megfelelő képviselete és igénylemondása nélkülözhetetlen;
- a vitából eredő tőke-, kamat-, költség- és elmaradthaszon-igények teljes körű rendezése;
- a lemondás hatálybalépési feltételének pontos meghatározása;
- annak rögzítése, hogy az önkormányzat nem ismeri el kártérítési felelősségét, és nem garantál építésügyi hatósági döntést.

A tilalom megszüntetéséről jogszabályszerű rendeleti döntés szükséges; azt polgármesteri ígéret vagy magánjogi megállapodás nem helyettesíti. A korábbi megtagadó határozat sem válik automatikusan kedvező tudomásulvétellé.

A 15 napos ajánlati időköz miatt a korábbi lemondási készség fennállását ismételten meg kell erősíteni. Az irat keltezésében szereplő „2027.07.28.” az elektronikus benyújtás 2026. július 29-i adataival ellentétes; ezt célszerű egyszerű elírásként tisztázni.

A szeptemberi testületi ülésre **a pénzkövetelés jelenlegi elismerésének mellőzését, az egyezségi tárgyalásra adott felhatalmazást és a rendelet jogszerű rendezését** javaslom. Előtte ellenőrizni kell a kormányhivatali határidő-hosszabbítás tényleges engedélyezését is: a csatolt elektronikus adatlap augusztus 20-i határidőt mutat, a szeptemberi hosszabbításról döntést nem tartalmaz.

Budapest, 2026. 09. 07.

Tisztelettel:

Biczi és Turi Ügyvédi Iroda