



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

**AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: Tájékoztató a Molnár Tibor által közigazgatási határozat felülvizsgálata érdekében indított perek lezárásáról ZÁRT**

MELLÉKLETEI:

- Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd tájékoztató anyaga a Molnár Tibor által közigazgatási határozat felülvizsgálata érdekében indított perek vonatkozásában

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Képviselő-testület

ÜLÉS TÍPUSA: Zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2023. szeptember 28.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Oktatási, Kulturális és Egészségügyi Bizottság,  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK: -

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: Szervezési Osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: dr. Bengi Zoltán jogi és szervezési referens

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: dr. Szabó Ferenc jegyző, dr. Major Mónika aljegyző

Dátum: 2023. szeptember 13.



## Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### **Tájékoztató a Molnár Tibor által közigazgatási határozat felülvizsgálata érdekében indított perek lezárásáról**

#### **ZÁRT**

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2022. 04. 29 -i ülésén módosította Biatorbágy Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 3/2011. (02.05.) önkormányzati rendeletét.

A módosítás szerint a polgármester naptári negyedévente tájékoztatást ad a folyamatban lévő peres ügyek állásáról.

Ennek értelmében a 2023. év második negyedévére is tájékoztató anyag készült, ugyanakkor e tájékoztatón felül az aktuális ügyek vonatkozásában azok sorából – jelentőségére és Biatorbágy Város Önkormányzata szempontjából eredményes lezárására tekintettel - kiemelést érdemelnek a Molnár Tibor által közigazgatási határozat felülvizsgálata érdekében indított perek.

Az ügyről Dr. Juhász Andrea Julianna ügyvéd adott részletes tájékoztató anyagot, amelyet mellékelten csatolok.

Biatorbágy, 2023. szeptember 13.

Tisztelettel:

Tarjáni István s.k.  
polgármester



Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

**Tisztelt Tarjáni István Polgármester!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az alábbiak szerinti rövid összefoglalóval tájékoztatom Önöket az alábbi folyamatban lévő peres ügyekről:

1. Élő Roland és Koós Katalin birtokvédelmi pere – külön íven
2. **Molnár Tibor közigazgatási határozat felülvizsgálat iránti kérelme**
3. **Molnár Tibor közigazgatási határozat felülvizsgálat iránti kérelme**
4. Kocsis József és társa ingatlan kiürítése, ingatlan birtokbaadása iránti per – külön íven
5. Győr István és társai birtokvédelem – külön íven



Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

**1.Élő Roland és Koós Katalin birtokvédelmi pere**

Az ügy leírása külön íven!



Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

**2.és 3. Molnár Tibor közigazgatási határozat felülvizsgálat iránti kérelme – 2 peres eljárás**

Ügy rövid megnevezése: Molnár Tibor közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti kérelme  
Az eljárásra a 104.K.703.051/2020., 104.K.702.963/2020. számú ítéletek alapján lefolytatott megismételt közigazgatási eljárás és azok során született határozatok adják a jogalapot.

Ügyszámok: 104.K.700.424/2022. és 104.K.700.541/2022.

Peres felek:

Felperes: Molnár Tibor

Alperes: Pest Megyei Kormányhivatal I. rendű alperes, Biatorbágy Város

Önkormányzata II. rendű alperes

Ügy/eddig történetek rövid leírása:

Perre okot adó körülmény és időpontja: A Pest Megyei Kormányhivatal bírói ítéletre megismételt eljárásban hozott PE/047/00358-14/2021. és PE/047/00357-15/2021.számú határozata, melyben a tulajdonos (későbbi felperes) Molnár Tibor kártalanítási igényeit elutasították

Felperesi kereset:

I. rendű Alperes PE/047/00358-14/2021. és PE/047/00357-15/2021. számon hozott határozatának a Kp. 89. § (1) a) pontja alapján – figyelemmel a Kp. 90. § (1) bekezdés b) pontjára – megváltoztatása és a felperes részére **238.436.558,- Ft és 507.911.253 ,-Ft korlátozási kártalanítás jogcímén megállapítása és II. rendű alperest ezen összeg, valamint ezen összeg után 2016. augusztus 02. napjától a tényleges kifizetés napjáig a Ptk. 6:48. § (1) bek. szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetésére való kötelezése**

Másodlagos kérelem: a I. rendű Alperes PE/047/00358-14/2021. és PE/047/00357-15/2021. számon hozott határozatainak a Kp. 89. § (1) a) és b) pontjai alapján – figyelemmel a Kp. 92. § (1) bekezdés b) és d) pontjaira – megsemmisítése és I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezése. Továbbá perköltségekben marasztalás.

Alperesi ellenkérelem:

I.rendű alperes: a kereset elutasítása és a felperes perköltségben marasztalása.

II.rendű alperes: a kereset elutasítása és a felperes perköltségben marasztalása.

**Státusz: jogerős, a kereseti kérelmet elutasító ítélet és a Kúria által elutasított felülvizsgálati kérelem**

Eddigi események:

I. A jelen pert megelőző közigazgatási eljárás és per

Ügyszámok: 104.K.703.051/2020., 104.K.702.963/2020.

A Pest Megyei Kormányhivatal PE/047/00122-22/2020. és PE/047/00123-23/2020. számú határozatai (a tulajdonos Molnár Tibor kártalanítási igényeit elutasították) ellen Molnár Tibor közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti kereseti kérelmet nyújtott be, melynek elbírálása a 104.K.703.051/2020., 104.K.702.963/2020 számon zajlott



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

Alperes: Pest Megyei Kormányhivatal I. rendű alperes, Biatorbágy Város  
Önkormányzata II. rendű alperes

Felperes kérte

I. rendű Alperes PE/047/00122-22/2020. és PE/047/00123-23/2020. számon hozott határozatát a Kp. 89. § (1) a) pontja alapján – figyelemmel a Kp. 90. § (1) bekezdés b) pontjára – megváltoztatását és a felperes részére 238.436.558,- Ft és 507.911.253 ,-Ft korlátozási kártalanítás jogcímén megállapítását és II. rendű alperest ezen összeg, valamint ezen összeg után 2016. augusztus 02. napjától a tényleges kifizetés napjáig a Ptk. 6:48. § (1) bek. szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetésére való kötelezését

Másodlagos kérelemként: a I. rendű Alperes PE/047/00122-22/2020. és PE/047/00123-23/2020. számon hozott határozatait a Kp. 89. § (1) a) és b) pontjai alapján – figyelemmel a Kp. 92. § (1) bekezdés b) és d) pontjaira – megsemmisítését és I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezését.

Továbbá perköltségekben marasztalás.

Alperesek kérték

I.rendű alperes: a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását.

II.rendű alperes: a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását.

A peres eljárás:

- a két per tárgyalásai egymást követően zajlottak, megegyező tartalommal. A felek érvei hangzottak el, szakértő, tanú közreműködés nem volt.
- a Budapest Környéki Törvényszék 2021. szeptember 09-én kelt ítéletével az I. rendű alperes PE/047/00122-22/2020. és PE/047/00123-23/2020. számú határozatát megsemmisítette és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezi. A bíróság kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 Ft (azaz: százezer forint) perköltséget. Az eljárási illetéket a Magyar Állam viseli. Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.
- a Budapest Környéki Törvényszék nagyrésztben osztotta a II. rendű alperes (Biatorbágy Önkormányzata) per során kifejtett álláspontját, ezért a felperes keresetét csak részben ítélte alaposnak, mely megalapozottság az I. rendű alperes (Pest Megyei Kormányhivatal) nem megfelelő eljárására, azaz eljárási hibára volt visszavezethető.

Az ítélet indokolásából kiemelendők az alábbiak:

A bíróság a tekintetben találta alaposnak a felperes keresetét, hogy a hatóság a fenti körben nem tett eleget tényállás tisztázási kötelezettségének, nem szerezte be a szükséges bizonyítékokat, illetve a rendelkezésére álló adatokból megalapozatlan következtetését vont le az alábbiak szerint.

Alapvetően jogszabálysértővé tette tehát az I. rendű alperes eljárását az, hogy az övezeti előírások összevetését az I. rendű alperes maga nem végezte el, e körben tévesen szakkérdést feltételezve szakértőt rendelt ki. Ezt követően a szakértő megállapítások határozták meg teljes egészében az eljárást, amelyeket a hatóság érdemi indokolás nélkül beemelt határozatába.



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

Másrészről a bíróság álláspontja szerint részben téves is a hatóság kiindulópontja, amikor azt vizsgálta, hogy a perbeli ingatlan övezeti előírásai a felperesre nézve hátrányosan változtak-e. A határozat megállapításából úgy tűnik, mintha a korábban beépíthető különleges területből az ingatlan teljesen beépíthetlenné vált volna. A HÉSZ1. alapján az ingatlan valóban különleges terület, szállásférőhely övezetbe tartozott, amelyhez szintén korlátozások kapcsolódtak. E körben utal a bíróság a patak melletti kb. 50 méter széles sávra, ami eleve beépíthetetlen volt, és az építési hely is meg volt határozva a szabályozási terven. Ehhez képest a HÉSZ2. az ingatlant szintén különleges terület, szállásférőhely övezetbe sorolja. A beépítési paramétereket összevetve az is látható, hogy e téren szintén nincs jelentős változás. Mindkét HÉSZ szerint 30 % a legnagyobb beépítettség, 40 % a legkisebb zöldfelületi aránya, a beépítés módja szabadonálló stb.

Helyesen hivatkozott a felperes arra is, hogy a hatóság a használat gyakorlásába történő beavatkozás tekintetében sem tett eleget tényállástisztázási kötelezettségének. E körben szintén rögzítendő, hogy a használat ellehetetlenülésének eldöntése nem szakértői kompetenciába tartozik, ennek megállapítása az I. rendű alperest terheli. A szakvélemény is tartalmazta, hogy a jogalap vizsgálata nem szakértői feladat. Ennek ellenére a hatóság részéről feltett ezirányú kérdésre mégis kinyilvánította véleményét, amely legfeljebb a szakértő privát értékítéletét fejezheti ki. A hatóság azonban a korlátozási kártalanítási kérelem elutasítását kizárólag a szakvéleményben tett megállapításokra alapozta.

Mindezekre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy az alperes olyan mértékben nem tett eleget az Ákr. 62. §-ában foglalt tényállás tisztázási kötelezettségének, hogy határozata érdemi felülvizsgálatra alkalmatlan. Ezzel a felperesnek olyan, a megelőző eljárás lényeges szabályainak megszegésével okozott jogsérelmet okozott, amely a perben nem orvosolható, ezért a bíróság az I. rendű alperes határozatát a Kp. 92. § (1) bekezdés b) pontja és 89. § (1) bekezdés b) pontja alapján megsemmisítette, és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte.

### **II. A megismételt közigazgatási eljárás és azt követő per**

Ügyszámok: 104.K.700.424/2022. és 104.K.700.541/2022.

A Pest Megyei Kormányhivatal a bírói ítéletre megismételt eljárásban meghozta a PE/047/00358-14/2021. és PE/047/00357-15/2021. határozatokat (melyben a tulajdonos Molnár Tibor kártalanítási igényeit ismét elutasították) Molnár Tibor közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti kereseti kérelmet nyújtott be, melynek elbírálása 104.K.700.424/2022. és 104.K.700.541/2022. számon zajlott

Felperesi kereset:

I. rendű Alperes PE/047/00358-14/2021. és PE/047/00357-15/2021. számon hozott határozatának a Kp. 89. § (1) a) pontja alapján – figyelemmel a Kp. 90. § (1) bekezdés b) pontjára – megváltoztatása és a felperes részére 238.436.558,- Ft és 507.911.253 ,-Ft korlátozási kártalanítás jogcímén megállapítása és II. rendű alperest ezen összeg, valamint ezen összeg után 2016. augusztus 02. napjától a tényleges kifizetés napjáig a Ptk. 6:48. § (1) bek. szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetésére való kötelezése

Másodlagos kérelem: a I. rendű Alperes PE/047/00358-14/2021. és PE/047/00357-15/2021. számon hozott határozatainak a Kp. 89. § (1) a) és b) pontjai alapján – figyelemmel a Kp. 92. § (1) bekezdés b) és d) pontjaira – megsemmisítése és I. rendű alperest új eljárás lefolytatására kötelezése. Továbbá perköltségekben marasztalás.

Alperesi ellenkérelem:

I.rendű alperes: a kereset elutasítása és a felperes perköltségben marasztalása.

II.rendű alperes: a kereset elutasítása és a felperes perköltségben marasztalása.



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

A peres eljárás:

- a két ügyben a 2022. augusztus 30-án tartott a Törvényszék először tárgyalásokat. Ezekon Iratismertetés történt, a felek érvei hangzottak el, szakértő, tanú közreműködés nem volt.
- a felperes Alkotmánybírósági eljárás kezdeményezését kérte. Elsődlegesen az Étv. 30.§ (5a) bekezdésben foglalt rendelkezés megsemmisítését indítványozta, másodlagosan a jelen ügyekben való alkalmazásának kizárását. A tárgyaláson elhangzott bírói felhívásra 2022. 09. 11-én benyújtott észrevételben a II. rendű alperes (Biatorbágy Város Önkormányzata) kérte az indítvány elutasítását. a folytatólagos tárgyalás újabb időpontját mind két per esetén 2023. január 26-ára tűzte ki a Törvényszék, majd 2023. február 02. napjára halasztotta.
- 2023. február 02. napján 104.K.700.424/2022/19. és 104.K.700.541/2022/20. számon a Törvényszék ítéletet hozott, melyben a kereseteket elutasította, a Pest Megyei Kormányhivatal megismételt eljárásban hozott határozatait hatályában fenntartotta. A ügyenként kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 30.000 (harmincezer) Ft, a II. r. alperesnek 60.000 (hatvanezer) Ft perköltséget.

### **Az ítélet indokolásából kiemelendők az alábbiak:**

- A felperes 2004-ben adásvétel útján szerezte meg a Biatorbágy belterület 9201 hrsz.-ú, nádas művelési ágú, 2 ha 6631 nm nagyságú ingatlan” és „9202 hrsz.-ú, szántó, nádas és legelő községi mintatér művelési ágú, 5 ha 8174 nm nagyságú ingatlan” „tulajdonjogát.
- Biatorbágy Nagyközség Önkormányzatának Biatorbágy Nagyközség helyi építési szabályzatáról és szabályozásitervéről szóló 7/2002. (10.01.) Ör. számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ1.) és az annak mellékletét képező szabályozási terv az ingatlan területét nagyrészt „K-SZF” jelű különleges terület szállásférőhely övezetbe sorolta. Emellett az ingatlan a Disznólápa patak parti élétől számított, méretmegadás hiányában 30 méterben becsülhető szélességű sávja „V” jelű vízgazdálkodási terület övezetbe tartozott, mely tájvédelemmel is érintett volt. A tájvédelmi érintettség ezen túl fennállt a Békás patak és Biai halastó irányába is. A vízfolyások védőtávolságát és az építési hely határát a vízfolyások parti élétől számított 50 méterben, a 8101 jelű út tengelyétől az út védőtávolságát 50 m-ben, az építési hely határát méretmegadás hiányában 25 méterben becsülhető távolságban határolta le a szabályozási terv. A HÉSZ1. 17. §-a szerint a K-SZF övezetben üdülő, szállásférőhelyek, vendéglátási, kereskedelmi és szolgáltatási célú építmények voltak elhelyezhetőek.
- A Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Biatorbágy város helyi építésszabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2016. (VII.15.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ2.) és a mellékletét képező szabályozási terv szerint a perbeli ingatlan övezeti besorolása „K-Szf-1” jelű különleges szállásférőhely terület, míg az ingatlan a Disznólápa patak parti élétől számított 25 méter szélességű sávja „Z-2” jelű zöldterület, a Békás patak parti élétől



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

számított 15 méter szélességű sávja „Ev” jelű védelmi erdő övezeti besorolású. Emellett az ingatlan teljes területe „Tájképvédelem szempontjából kiemelt terület” és jelentős része „Természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely.”

- A Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2016. (VII.15.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ2.) és a mellékletét képező szabályozási terv szerint a perbeli ingatlan övezeti besorolása „K-Szf-1” jelű különleges szállásférőhely terület, míg az ingatlan a Békás patak parti élétől számított 15 méter szélességű sávja „Ev” jelű védelmi erdő övezeti besorolású. Emellett az ingatlan teljes területe „Tájképvédelem szempontjából kiemelt terület” és jelentős része „Természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely.”

- A felperes 2018. január 25. napján az ingatlan korlátozott beépítési lehetőségeire hivatkozással kártalanítási kérelemmel fordult II. rendű alpereshez. Miután közöttük megállapodás nem jött létre, a felperes 2020. április 29. napján korlátozási kártalanítás iránti kérelmet terjesztett elő az I. rendű alperesnél, arra hivatkozással, hogy az ingatlan egészét nem tudja rendeltetésszerűen használni. Előadta, hogy a Budakörnyéki Földhivatal 1017-3/2004. számú határozatával a termőföld más célú felhasználásának és belterületbe csatolásának engedélyezésével rekreációs célú beruházás megvalósításához járult hozzá. Azzal, hogy a HÉSZ2. hatályba lépett, az ingatlan beépíthetlenné vált, értéke a szomszédos külterületi szántók értékére csökkent. Az I. rendű alperes PE/047/00122-22/2020. és PE/047/00123-23/2020. számú határozatával a Biatorbágy 9202 és 9201 helyrajzi számú ingatlant érintő önkormányzati szabályozás változása miatt előterjesztett felperesi kártalanítási kérelmet elutasította. A Budapest Környéki Törvényszék a 104.K.702.963/2020/22. és 104.K.703.051/2020/22. számú ítéleteivel e döntéseket megsemmisítette és az I. rendű alperest új eljárásra kötelezte azzal, hogy amennyiben hatóság azt állapítja meg, hogy az övezeti előírások a felperesre nézve hátrányosan változtak, akkor azt kell vizsgálnia, hogy a hét év elteltére figyelemmel a használat gyakorlásába történő beavatkozás megállapítható-e. E tekintetben a tényállástisztázási kötelezettség a hatóságot terheli, amelyhez a hatóság felhívására a felperes köteles bizonyítékokat szolgáltatni. Csak akkor van helye szakértő bevonásának az eljárásba, amennyiben a fenti vizsgálata eredményeként a hatóság azt állapítja meg, hogy az övezeti előírások hátrányosan változtak, és a változások a használatot megnehezítik, vagy ellehetlenítik.

- A megismételt eljárásban az I. rendű alperes megkereséssel fordult az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához, nyilatkozattételre hívta fel a felperest, továbbá beszerezte a perbeli ingatlan vonatkozásban indult építési engedélyezési eljárást megszüntető, 2016. április 18. napján kelt 2611-1/2016. számú jogerős végzést, amely szerint a felfüggesztett eljárás folytatását az építető nem kérte. Az így rendelkezésre álló adatok értékelésével hozta meg az I. rendű alperes a 2021. december 20. napján kelt PE/047/00357-15/2021. és 2021. december 21. napján kelt PE/047/00358-14/2021. számú határozatait, amellyel az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30. § (3) bekezdése alapján a felperesi kérelmet elutasította. Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály válasza alapján megállapította, hogy a



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

HÉSZ2. hatálybalépésével hátrányosan változtak meg a perbeli ingatlant érintően az övezeti előírások, mivel a perbeli ingatlan több mint fele természetközeli állapotban megtartandó vizes élőhely, az építésre alkalmas terület elhelyezkedése pedig olyan, hogy azt a megőrzendő élőhelyek rombolása nélkül nem lehet megközelíteni. Rögzítette, hogy a felperes az ingatlant 2005. július 20. napján vétel jogcímén szerezte, a HÉSZ2. hatálybalépéséig pedig több mint 7 év telt el. Emiatt csak a használat gyakorlásába való beavatkozás vizsgálendő az Étv. 30. § (3) bekezdése alapján. Tekintettel arra, hogy a felperes az ingatlant nem az övezeti besorolásnak megfelelően hasznosította, azon évekig semmilyen építési tevékenységet nem végzett, az Étv. 30. § (5a) bekezdésében foglaltak alapján nem illeti meg kártalanítás.

- A felperes elsődleges kereseti kérelme az I. rendű alperesi határozat megváltoztatására irányult azzal, hogy a bíróság 238.436.558 és 507.911.253 forint összegeket állapítson meg korlátozási kártalanítás jogcímén és annak, valamint kamatainak megfizetésére kötelezze a II. rendű alperest. Másodlagosan kérte a határozat megsemmisítését és a hatóság új eljárásra kötelezését. Eljárási jogszabálysértésként hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes nem tett eleget tényállás tisztázási kötelezettségének, mivel nem vonta értékelési körébe a HÉSZ2. 8. § 7. pontjában foglalt azon rendelkezést, hogy a természetközeli állapotban megtartandó vizes élőhelyen a terepfelszín megváltoztatni már nem lehet. Továbbá sérült az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 81. § (1) bekezdése is, mert az I. rendű alperes határozata nem kellően egyértelmű és az indokolása nem követhető. Állította, hogy az Étv. 30. § (3) bekezdése alapján megilleti a kártalanítás, mivel a HÉSZ2. a perbeli ingatlanok használatának gyakorlásába beavatkozott. E körben arra hivatkozott, hogy építési beruházása okán építési telekként használta a perbeli ingatlant, intézkedett a belterületbe vonása iránt, az építési jog keletkezésétől számított 5 éven belül a fekvés szerinti határrendezés következtében a telekalakítás is megtörtént, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § c) pontja alapján építési szerelési munkának minősülő terepfelszín rendezést végzett. A perben csatolta mindazon bizonyítékait, amelyek álláspontja szerint alátámasztják, hogy építési beruházás volt folyamatban a perbeli ingatlanon (megvalósíthatósági tanulmány, megbízási szerződés, építési engedélyezési terv, helyszínrajz, zöldfelületi mutató, építési engedély iránti kérelem, illetőleg az építési tevékenységet megelőző előkészítő lépések körében kért tájékoztatások). A perbeli ingatlant tehát építési telekként használta. Összeségében arra hivatkozott, hogy bár az Étv. 30. § (3) bekezdése alapján hét éven túl csak a használat gyakorlásába történő beavatkozásért jár kártalanítás, ez a perbeli ügyben egybeesik az Étv. 30. § (1) és (2) bekezdése alapján megállapítható kártalanítással, hiszen az ingatlan beépíthetlenné vált. A felperes álláspontja az volt továbbá, hogy az Étv. 30. § (5a) bekezdése nem alkalmazható jelen ügyben. A visszaható hatályú jogalkalmazás tilalmának körében meghozott alkotmánybírósági határozatokra hivatkozással indítványozta, hogy a bíróság függessze fel a peres eljárást és kezdeményezze az Alkotmánybíróság eljárását az Abtv. 25. § (1) bekezdése alapján, mivel az Étv. 30. § (5a) bekezdését hatályba léptető jogszabályi előírás



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

folytán a 2016. augusztus 1. napján keletkezett kárigényét nem tudja érvényesíteni, ezáltal sérült az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében foglalt jogállamisági kritérium. A felperes perköltséget igényelt.

- Az I. rendű alperes a határozatában foglalt jogi álláspontját fenntartva a kereset elutasítását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a bíróság ítéletében foglaltak alapulvételel megismételt eljárásban előírt vizsgálati körben a helyi építési szabályzatok összevetését szakmai egységének bevonásával elvégezte, majd az irányadó jogszabályi előírások helyes alkalmazásával döntött a felperesi kérelem elutasításáról. A felperesnek csak a használat gyakorlásába való beavatkozás miatt járhatna kártalanítás, de csak abban az esetben, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetleníti. Ez utóbbi ugyanakkor nem nyert igazolást, a felperes ugyanis nem az övezeti besorolásnak megfelelően használta a perbeli ingatlant 2004. és 2015. között, míg az ingatlan egy részének földdel való feltöltése nem tekinthető az Étv. 2. § 36. pontja szerinti építési tevékenységnek. Álláspontja szerint tévesen állította azt a felperes, hogy a jelen ügyben az Étv. 30. § (5a) bekezdésében foglaltak nem alkalmazhatóak, mivel e jogszabályi előírás 2019. január 2. napjától hatályos, ehhez képest több mint egy évvel később indult a felperesi kérelemre az eljárás. Emiatt az alkotmánybíróság eljárási lefolytatása iránt előterjesztett felperesi kérelem belutasítását kérte.

- A II. rendű alperes védiratában perköltséget igényelve a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy az övezeti előírások tekintetében a HÉSZ2. és a mellékletét képező szabályozási terv hatálybalépésével a perbeli ingatlan használata nem nehezült meg és nem lehetetlenült el, mert annak területén a korábbi építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül nem került sor sem telekalakításra, sem építési tevékenység végzésére. Hangsúlyozta, hogy a felperes által hivatkozott HÉSZ módosítás, vagyis a „természetközeli állapotban megtartandó vizes élőhelyek” térképen való feltüntetése, továbbá a terepfelszínre, valamint az oldalkertre, előkertre vonatkozó rendelkezések sem az ingatlan beépíthetőségét, sem használatát nem korlátozzák. Ezen túlmenően a HÉSZ azon szövege, hogy „építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével lehet” nem lehetetleníti el az ingatlan használhatóságát, hasznosíthatóságát, ugyanis a vonatkozó jogszabályok betartásának kötelezettsége az Alaptörvényben, és az egyéb jogszabályokban előírt általános érvényű kötelezettség. A védett természeti értékeket veszélyeztető jogellenes tevékenységnek minősített terepfelszín rendezésre a felperes nem alapíthat jogot.

### **A felperes keresete nem alapos.**

- Miután a perbeli esetben a 2002-ben hatályba lépett HÉSZ1. és a 2016-os HÉSZ2. között több mint hét év telt el, az I. rendű alperesnek a bíróság iránymutatása alapján a használat gyakorlásába történő beavatkozást kellett vizsgálnia. A jogvita kereteit tehát az határozta meg, hogy az Étv. 30. §-a szerint a HÉSZ1. rendelkezéseihez képest a HÉSZ2. előírásaival a perbeli ingatlan használatának gyakorlásába való beavatkozás megvalósult-e, illetve az övezeti előírások a korábbi használatot megnehezítik vagy ellehetlenítik-e. Az Étv. 30. § (3) bekezdése szerint ugyanis, ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1)



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat módosításával, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.

- Az I. rendű alperesnek elsődlegesen a HÉSZ1. és a HÉSZ2. rendelkezéseit kellett összevetnie annak megállapításához, hogy az övezeti előírások felperes számára hátrányos megváltozása – mint az Étv. 30. § (1) bekezdése szerint a korlátozási kártalanítás elsődleges feltétele – bekövetkezett-e. A bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes e vonatkozásban tényállásbiztosítási kötelezettségének eleget tett, megállapításaival a bíróság egyetért.

- A HÉSZ1. alapján az ingatlan valóban különleges terület, szállásférőhely övezetbe tartozott, amelyhez szintén korlátozások kapcsolódtak. E körben utal a bíróság a patak melletti kb. 50 méter széles sávra, ami eleve beépíthetetlen volt, és az építési hely is meg volt határozva a szabályozási terven. Ehhez képest a HÉSZ2. az ingatlan nagy részét szintén különleges terület, szállásférőhely övezetbe sorolja, és csak az ingatlan egy kisebb része tartozik Z2 övezetbe, ami egyébként nagyjából megfeleltethető a korábbi HÉSZ1. szerinti vízvédelmi védőövezetnek. A beépítési paramétereket összevetve az is látható, hogy e téren szintén nincs jelentős változás. Mindkét HÉSZ szerint 30 % a legnagyobb beépítettség, 40 % a legkisebb zöldfelületi aránya, a beépítés módja szabadonálló stb. A HÉSZ2. a K-SZF-1 övezetre nézve a 49. § (1)-(5) bekezdéseiben egyértelműen meghatározza a telekméretet, azoknak a legkisebb szélességét, a beépítettség nagyságát, a legnagyobb terepszint alatti beépítettséget, a legkisebb zöldfelületi mértéket, illetőleg a megengedett magasságot, rögzítve, hogy itt továbbra is elhelyezhetőek, üdülő, szállás jellegű, kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű épületek, parkolók, sportpályák és közműberendezések is.

- A HÉSZ2. mellékletét képező szabályozási terv ugyanakkor a perbeli ingatlan több mint természetközeli állapotban megtartandó vizes élőhelyként határolja le. A HÉSZ2. 6. § 1. pontja szerint a közigazgatási területen építmények oly módon helyezhetőek el, hogy a természetes és természetközeli élőhelyek – különös tekintettel a védett természeti területekre, ex lege védett természeti értékekre, Natura 2000 területekre, valamint a természetközeli gyepterületekre, vizes élőhelyekre – megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell. Az alperes szervezeti egységének megkeresése útján megállapította, hogy a természetközeli állapotban megtartandó vizes élőhelyen építési tevékenységet nem lehet végezni. Emellett rögzítette azt is, hogy a HÉSZ2. ellentmondásos is, hiszen az építésre alkalmas terület elhelyezkedése olyan, hogy azt a megőrzendő élőhelyek rombolása nélkül nem lehet megközelíteni.

- Az övezeti előírások felperesre nézve hátrányos változásának megállapítását követően az I. rendű alperesnek az Étv. 30. § (3) bekezdésben foglalt „7 éves szabály” miatt azt kellett vizsgálnia, hogy a HÉSZ2. hatálybalépése a perbeli ingatlan addigi használatának gyakorlásába való beavatkozást eredményezett-e, és



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

a változtatás a korábbi használatot megnehezítette vagy ellehetetlenítette-e. A felperes a közigazgatási eljárás és a per során is arra hivatkozott, hogy építési telekként használta az ingatlant, azon építési beruházást kívánt megvalósítani, ahhoz terveket készíttetett, és több hatósági eljárást indított annak érdekében, hogy az ingatlan beépíthető legyen. A felperes a megismételt eljárásban tett nyilatkozatával és a becsatolt dokumentumokkal azt kívánta bizonyítani, hogy a perbeli ingatlan építési telekként történő használatát az jelentette, hogy azon helyi turisztikai szabadidőközpont létrehozását tervezte, és az ehhez szükséges lépéseket megtette (művelésből kivonás, ingatlan belterületbe csatolása, tervezés, forrásgyűjtés stb.). A bíróság álláspontja ezzel szemben az volt, hogy az építési telekként történő használat körében a felperes valójában az arra vonatkozó terveit tárta a hatóság és a bíróság elé, hogy az ingatlant a jövőben miként kívánja hasznosítani. A tervezett használatot ugyanakkor az Étv. 30. § (3) bekezdése már nem védi. Amint arra a bíróság korábbi ítéletében már rámutatott, az Étv. 30. § (1) és (3) bekezdése a korlátozási kártalanítás két eltérő jogalapját jelenti. Amennyiben ugyanis az önkormányzat az építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül eszközöl olyan változtatást, amelyből a tulajdonosnak kára származik, akkor a teljes forgalmi értékcsökkenést kártalanításként köteles megtéríteni. A településrendezési közérdek érvényre juttatása érdekében azonban az önkormányzat keze nincsen örökre megkötve: amennyiben hét éven túl változtat az övezeti előírásokon, akkor csak annyiban köteles helytállni és kártalanítást fizetni, amennyiben a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. Tény, hogy a felperes elképzelési megvalósítása érdekében konkrét lépéseket is tett, ez azonban nem változtat azon, hogy a HÉSZ2. hatálybalépésekor a felperes az ingatlant nem használta a HÉSZ1. szerinti övezeti besorolásnak megfelelően. A felperes az ingatlanon nem gyakorolt olyan tevékenységet, amely az övezeti előírások változása miatt megnehezült, vagy ellehetetlenült volna. Az építési telekként történő használat önmagában tehát nem értelmezhető. A perbeli ingatlan aktuális használata vonatkozásában a felperes nem adott elő értékelhető tényeket, körülményeket, a szálláshelyként történő használatról pedig nyilvánvalóan csak egy építési beruházást követően lehetett volna beszélni.

- Az ingatlan használata körében hivatkozott a felperes arra is, hogy a majdani beruházás érdekében földfeltöltéseket is végzett. Ezzel kapcsolatban hangsúlyozandó, hogy azokat nagyrészt a természetvédelmi hatóság megtiltotta, és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 77. §-a alapján az eredeti állapot helyreállítását írta elő. Emellett a hatóság a felperest talajvédelmi bírság megfizetésére és a jogellenes állapot megszüntetésére is kötelezte. A felperes ezen döntésekkel szemben előterjesztett keresetei elutasításra kerültek. A bíróság álláspontja szerint ezen földfeltöltéseket nem lehet a tervezett ingatlanhasználat érdekében végzett építési tevékenységnek tekinteni, illetve ezekkel sem valósult meg az ingatlan olyan, a nádasként történő hasznosítástól eltérő használata, amely az övezeti előírások következtében megnehezült, vagy ellehetetlenült volna.

- **Mindezek alapján az volt a bíróság álláspontja, hogy HÉSZ2. elfogadásával hatályba lépő szigorúbb, a felperes számára hátrányos övezeti előírások a perbeli ingatlan aktuális használatát nem nehezítették meg, illetve**



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

**nem lehetetlenítették el, ezért nem volt megállapítható korlátozási kártalanítás az Étv. 30. § (3) bekezdése alapján.**

- Az alperes a kérelem elutasítása körében az Étv. 30. § (5a) bekezdésére is hivatkozott. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mód. tv.) 100. § (3) bekezdése az Étv. 30. §-át 2019. január 2-ai hatállyal akként módosította, hogy beiktatta az (5a) bekezdést. Ez a rendelkezés tovább szigorította a korlátozási kártalanítás megállapíthatóságát. Amennyiben beépíthető övezetben a szabályozási terv szerinti telekalakításra nem kerül sor, illetve az építési tevékenység meg sem kezdődik, a használat gyakorlásába történő beavatkozást sem kell vizsgálni, hiszen a jogszabály eleve kizárja az önkormányzat kártalanítási kötelezettségét. A Mód. tv. indokolása szerint az építési jog elveszik akkor, ha az építési jog keletkezésétől számított 7 éven belül az építési övezet beépítése nem kezdődik meg.

- **A bíróság álláspontja szerint mivel a felperes nem az övezeti besorolásnak megfelelően hasznosította a perbeli ingatlant és 2004. és 2015. közötti időszakban építési tevékenységet nem végzett, mert annak sem a belterületbevonás, sem pedig a tereprendezés nem minősíthető, az Étv. 30. § (5a) bekezdésében foglaltak alapján sem alapos a kérelme.** A visszaható hatályú jogalkalmazással kapcsolatos felperesi érvelés nem foghatott helyt, mert az eljárás a felperes 2020. április 29. napján benyújtott kérelmére indult, az Étv. 30. § (5a) bekezdése pedig 2019. januárjától 2. napjától volt hatályos. Erre figyelemmel a bíróság az Alkotmánybíróság eljárásának kezdeményezésére irányuló felperesi indítványt elutasította. A bíróság emellett ismételten hangsúlyozza, hogy a kérelem elutasítását már az Étv. 30. § (3) bekezdése is megalapozta.

Az ítéletek ellen a felperes a Kúria előtt felülvizsgálati eljárást kezdeményezett. A Kúria - két különböző tanácsa - a Kfv.VI.37.279/2023/2. és Kfv.III.37.278/2023/2. számú végzéseivel a felperes felülvizsgálati kérelmének befogadását megtagadta, megállapította, hogy a törvényi feltételek fennállása hiányában a felülvizsgálati kérelem befogadásának nem volt helye.



## Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

### **4.Kocsis István és ingatlan kiürítése, ingatlanrész birtokbaadása**

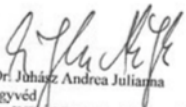
Az ügy leírása külön íven!

### **5.Győr István és társai ellen birtokvédelmi per**

Az ügy leírása külön íven!

**A fentiekben ismertetetteken (1-5.) túli esetleges további ügyekről nincs tudomásom.**

**Kelt: Budapest, 2023. augusztus 11.**



Dr. Juhász Andrea Julianna  
ügyvéd  
Dr. JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda  
1113 Budapest, Bartók Béla út 87. IV/3.

Dr Juhász Andrea Julianna LL. M.  
közgazdász, ügyvéd, társasági szakjogász,  
mérlegképes könyvelő, adótanácsadó,  
jogi szakvizsgacenzor

Dr JUHÁSZ Andrea Julianna Ügyvédi Iroda

1