



FIALA BUTORA
LEGAL SERVICES

Csobánkai Polgármesteri Hivatal

2026. 05.28

Völgyes József Polgármester Úr részére
Gulcsik Vilmos Alpolgármester Úr részére
Alvincz Anett Képviselő Asszony részére
Dr. Beöthy-Molnár András Képviselő Úr részére
Benke Tamásné Képviselő Asszony részére
Kollár-Farsang Kitti Képviselő Asszony részére
Kun László Képviselő Úr részére
Dr. Imre Zsuzsanna Jegyző Asszony részére

Tárgy: 79/2026. számon előterjesztéssel és Természetvédelmi rendelet tervezet kapcsolatos jogi összefoglaló

Megküldve: *emailen és e-papíron*

**Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Alpolgármester Úr! Tisztelt Jegyző Asszony!
Tisztelt Képviselő-testületi Tagok!**

A Csobi Egyesület nevében eljárva szeretném felhívni a Tisztelt Polgármester, Tisztelt Jegyző Asszony és a Tisztelt Képviselő-testületi tagok figyelmét a helyi jelentőségű védett természeti területekre vonatkozó önkormányzati feladatokra és az ezzel járó esetleges felelősségi kérdésekre. Bízom abban, hogy az alábbi rövid jogi elemzés érdemben segíti majd a 79/2026. számú előterjesztéssel és a helyi jelentőségű védett természeti területté és természeti emlékké nyilvánításról szóló önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: Természetvédelmi rendelet tervezet) kapcsolatos döntéshozatalt.

2026. május 22. napján 79/2026. számon előterjesztésre került a Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. május 28. napján tartandó rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére a Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása, ismételt

megkeresés tárgyú előterjesztés. Az előterjesztéshez az érintett területek tulajdonosainak jogi képviselő útján eljuttatott megkeresése is csatolásra került.

Az 79/2026. számú előterjesztést megelőzte már egy képviselő-testületi döntés, amely azonos tartalmú megkeresést vitatott meg és a képviselő-testület 2026. március 5-ei ülésén határozatot hozott. A képviselő-testület a 2026. március 5-ei ülésén úgy döntött, hogy a helyi építési szabályzatot nem kívánja módosítani.

Továbbá Csobánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött arról, hogy elkészíti a helyi jelentőségű védett természeti területté és természeti emlékké nyilvánításról szóló önkormányzati rendeletet, ennek érdekében pedig Csobánka Polgármesteri Hivatala 2026. május 22. napján felhívást (a továbbiakban: Felhívás) tett közzé Csobánka Község természetvédelmi rendeletének véleményezésére. A Felhívás szövege szerint szakértők - többek között – az Ybl-villa helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítására tettek javaslatot.

Az ismételt előterjesztés és a Felhívás miatt fontosnak tartjuk előadni a helyi jelentőségű védett természeti területekre vonatkozó önkormányzati feladatokra és az ezzel járó esetleges felelősségi kérdésekre vonatkozó jogi elemzésünket.

Az alábbi összefoglaló kifejezetten az Ybl-villa parkja elnevezésű területre vonatkozóan tartalmaz konkrét megállapításokat, de a kifejtett helyi jelentőségű védett természeti területekre vonatkozó önkormányzati jogok és köteleességek általánosságban is irányadóak.

1. Az Ybl-villa parkjára vonatkozó jelenlegi szabályok és a Felhívás közötti ellentmondások

Az ún. Ybl-villa parkja három földrészletből áll, amelyek a Dera patak két oldalán terülnek el. A földrészletek helyrajzi számai 551, 605/1 és 605/2. A 79/2026. számú előterjesztés kizárólag a 551, 605/1 hrsz.-ú területekre vonatkozik, ezért elemzésünkben különös figyelmet szentelünk ezen két területnek, de fontos hangsúlyozni, hogy minden természetvédelmi oltalom alatt álló területre ugyanezen jogok és kötelezettségek érvényesek.

Csobánka 2016-ban elfogadott Környezetvédelmi Programja helyi természetvédelmi területként rögzíti a 605 helyrajzi számú területet, míg az 551 helyrajzi számú terület természetvédelmi oltalom alá helyezése akkor még csak tervként szerepelt.¹

Csobánka Község Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 10/2016. (XI.25.) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 3. függelékében szereplő táblázata szerint mindhárom helyrajzi számmal rendelkező terület helyi jelentőségű természetvédelmi területnek minősül. Az 551. hrsz. terület a HÉSZ 16/2023 (XII.15.) önkormányzati rendelettel történő módosítása értelmében 2023. december 16. napjától került feltüntetésre a HÉSZ vonatkozó táblázatában.

Az ingatlannyilvántartásban fellelhető adatok szerint a 605/1 és 605/2. helyrajzi számú területekre vonatkozóan a helyi jelentőségű védett természeti terület státusz a tulajdoni lapokon bejegyzésre kerültek. Az 551 helyrajzi számú területre vonatkozóan a helyi oltalom ingatlannyilvántartásba való bejegyzése elmaradt.

Tehát jelenleg mindhárom az Ybl-villa kertjét alkotó terület helyi jelentőségű védett természetvédelmi területnek minősül.

Ezért a Felhívásban indokolatlanul szerepel az Ybl-villa parkja, mint olyan terület, amelynek nyilvántartásba vételére tettek javaslatot. Az Ybl-villa nyilvántartásba vétele nem eldöntendő, jövőbeni vizsgálattól függő kérdés, hanem olyan önkormányzati kötelezettség, amelyet az önkormányzat köteles elvégezni.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Tvt.) részletesen előírja a védetté nyilvánításra vonatkozó eljárást és a már védetté nyilvánított területre vonatkozó teendőket. Ilyen előírások például, hogy a védetté nyilvánítást kimondó jogszabálynak milyen kötelező rendelkezéseket kell tartalmaznia (Tvt. 24. § (23)), a terület védetté nyilvánítására vonatkozó adatot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni (Tvt. 26. § (2)), az önkormányzatnak természetvédelmi kezelési tervet kell megalkotnia (36. § (1)).

¹A Környezetvédelmi Program 20. és 21. oldalai.

Az önkormányzat elmulasztotta ezen törvényi előírások végrehajtását, mert a Tvt. előírásainak nem tett teljeskörűen eleget: nevezetesen a 551. helyrajzi számú területre vonatkozóan a helyi oltalom ingatlannyilvántartásba való bejegyzését elmulasztotta, kezelési tervet sem alkotott és a természetvédelmi rendeletét sem alkotta meg a Tvt. szerinti követelményekkel összhangban. Dicséretre méltó, hogy a jelenlegi Természetvédelmi rendelet tervezet ezen mulasztásokat igyekszik orvosolni, de ki kell emelni, hogy az Ybl-villa védettsége már fennáll, azt az elfogadott rendeletnek tartalmaznia kell, azt nem lehet függő lehetőségként kezelni.

Felhívjuk szíves figyelmét azon tényre is, hogy Csobánka Község Önkormányzata által a múltban megrendelet szakértői vélemény az abban felsorolt területeteket - köztük az Ybl-villa parkját - védelemre érdemesnek találta. Ezért ezen területeken a már fennálló természetvédelmi oltalom feloldása jelenleg fel sem merülhet. Amennyiben a fennálló védelem ellenére a terület védettségére okot adó körülmények a múltban megrendelet szakértői vélemény kiadása óta olyan mértékben leromlottak, hogy a védettségre okot adó körülmények már nem állnak fenn, az szintén felvetné az Önkormányzat felelősségét, hiszen ebben az esetben joggal merülne fel a kérdés, hogy az Önkormányzat a védettségre megfelelően felügyelte-e a terület használatát, nem-e a kezelési terv hiánya vagy annak nem megfelelő alkalmazása okozta a változásokat.

Összefoglalva tehát megállapítható, hogy jelenleg mindhárom az Ybl-villa kertet alkotó terület helyi jelentőségű védett természetvédelmi területnek minősül. A készülő természetvédelmi rendeletben ezen területeket fel kell tüntetni és a rendeletben megalkotni a védelmét szolgáló kezelési tervet és elvégezni az egyéb törvényi feladatokat. A közzétett Természetvédelmi rendelet tervezet ezen területeket megfelelően tartalmazza, de fontos hangsúlyozni, hogy az elfogadott rendeletnek ezen területeket tartalmaznia kell, nem kezelhető ezen területek rendeletbe foglalása jövőben eldöntendő kérdésként.

2. A helyi építési szabályzat módosításának lehetősége (79/2026. számon előterjesztés)

A 79/2026. számú előterjesztés oka az, hogy az Ybl-villa tulajdonosai jogi képviselőjük útján megkeresték a polgármestert és ismételten előadták a tulajdonosok terület-hasznosítására vonatkozó terveiket.

A HÉSZ 59. §-a szerint az Ybl-villa kertje különleges beépítésre nem szánt kert területek övezeteként van besorolva. A különleges beépítésre nem szánt kert területek övezetét, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 16. táblázat tartalmazza. A 16. táblázat szerint a beépíthető legkisebb telek területe 30 000 m². Ennek megfelelően megállapítható, hogy a jelenleg hatályos előírások szerint az Ybl-villa parkjában nem lehet építkezni, mivel a terület teljes területe sem éri el a 30 000 m²-t.

A tulajdonosok a szóban forgó területet ezen korlátozások tudatában vásárolták. Az a tény, hogy a tulajdonosok a jelenleg hatályos HÉSZ előírásaival ellentétes módon szeretnék hasznosítani a területet természetesen nem ad okot a HÉSZ ezirányú módosítására.

Mivel az Ybl-villa területe helyi jelentőségű védett terület, ezért annak hasznosítása kizárólag a védettséggel összhangban történhet. Hangsúlyozandó, hogy a természetvédelmi oltalom nem jelenti azt, hogy a tulajdonos ne használhatná a területet. Ez csupán azt jelenti, hogy a területet a helyi jelentőségű védelmet elrendelő rendelettel és a kezelési tervvel összhangban hasznosíthatja.

Mivel az önkormányzat a helyi rendeletet és a kezelési tervet még meg sem alkotta, ezért a HÉSZ módosításáról sem dönthet megalapozottan.

A tulajdonosok jogi képviselője által hivatkozott Mötv. 8. § (1) a) szerinti felelősség természetesen nem megalapozott. Egyrészt a hivatkozott rendelkezés a helyi közösség tagjaira, nem pedig a képviselő-testület tagjaira, mint a helyi jogalkotó szerv tagjaira vonatkozik. Másodszor pedig a hivatkozott rendelkezés kifejezetten az öngondoskodással való közösségi terhek enyhítésére vonatkozik. Nem értelmezhető, hogy a HÉSZ módosítása hogyan minősül öngondoskodásnak. A HÉSZ módosítása helyi jogalkotási aktus, amely során figyelembe kell venni a magasabb rendű jogszabályokat, azt egyéni érdek, különösen pedig egyéni érdek érvényesítésében eljáró személy nem befolyásolhatja.

A magasabb rendű jogszabályok közül jelen esetben a Tvt.-nek van kiemelkedő jelentősége. A Tvt. 35. § (1) bekezdése szerint védett természeti területen tilos olyan épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni, amely annak jellegét és állapotát veszélyezteti, károsítja, vagy ott a tájképi egységet megbontja.

A HÉSZ jelenleg hatályos előírása a védettség tényére tekintettel alkotta meg azon előírását, hogy a beépíthető legkisebb telek területe 30 000 m². A jelenleg hatályos HÉSZ figyelemmel van a védett terület védelmi funkciójára, arra a természetvédelmi célra, hogy a terület őrizze meg a területen élő védett növény- és állatfajok által reprezentált, helyi szinten egyedülálló életközösséget, őrizze meg a védett és fokozottan védett fajokat, növelje populációik életképességét, őrizze meg a természetes és természetszerű élőhelyeket, növelje ezek területi kiterjedését, természeti állapotát. Amennyiben a képviselő-testület döntése a terület beépítését lehetővé tenné joggal merülne fel a kérdés, hogy ezen célok megvalósulását a döntés nem tenné-e elérhetetlenné. Ez esetben pedig törvényességi felügyeleti eljárás keretében lenne vizsgálható a célkitűzések megvalósulása és annak esetleges HÉSZ-módosítással való ellehetetlenítése.

Ezért döntő jelentőségű, hogy az indítvány nem tartalmaz természetvédelmi szempontból megalapozott indokolást a HÉSZ beépítési követelményeinek enyhítésére. Ezért az Önkormányzat a HÉSZ módosítására irányuló előterjesztést nem fogadhatja el.

3. Természetvédelmi korlátozás által okozott kártalanítási kötelezettség

A 2025. május 29. napján tartott rendes képviselő-testületi ülésen az Ybl-villa parkjának tulajdonosa jelezte azon szándékát, miszerint kártérítéssel fog élni, amennyiben a képviselő-testület elfogadja a Természetvédelmi rendeletet. Mivel ezen tulajdonosi igény ismételtlen felmerülhet, ezért fontosnak tartjuk felhívni a figyelmet az alábbi szempontokra.

A természeti értékek megóvásában minden érintettnek, így a terület tulajdonosainak, használóinak, kezelőinek valamint az állam minden szereplőjének közre kell működni a közös örökségünkért viselt társadalmi felelősségvállalás jegyében. Az Alaptörvény, a vonatkozó Alkotmánybírósági határozatok, a Tvt. és számos más jogszabály kiemeli a biológiai sokféleség megőrzésének kiemelt jelentőségét és nevesíti mindenki kötelezettségét a biodiverzitás és az Alaptörvény P) cikkében felsorolt értékek védelmére, fenntartására és jövő nemzedékek számára való megőrzésére.

A védett természeti területek vonatkozásában a természetvédelmi célú korlátozásokra alapított kártalanítási szabályokat a Tvt. 72. §-a tartalmazza.

A Tvt. előírásai alapján egyes esetekben a tulajdonosnak kártalanítási kötelezettség nélkül tűnie kell a tulajdonát érő korlátozásokat, míg más esetekben a korlátozások bizonyos szintjéhez a jogszabály már kártalanítási kötelezettséget társít. A Tvt. 72. § (1) alapján a védett természeti területeken természetvédelmi érdekből elrendelt gazdálkodási korlátozás, illetve tilalom esetén vagy a termelés szerkezet jelentős megváltoztatásának előírása következtében a tulajdonos vagy – amennyiben a tulajdonos a terület használatát átengedi – a jogszerű használó tényleges kárát meg kell téríteni. A kártalanítást azonban a Tvt. 72. § (2) bekezdése az ott felsorolt esetekben kizárja. Ezek közül a jelenlegi esetben a legjelentősebb rendelkezés a Tvt. 72. § (1) a) pontja szerinti előírás, amelynek értelmében a védett természeti területen a természeti kár megelőzése és megakadályozása érdekében jogszerűen előírt korlátozás vagy tilalom kártalanítási igényt nem keletkeztet. Tehát amennyiben egy adott védett természeti területre kizárólag olyan jellegű korlátozásokat ír elő egy rendelet, amelyek annak érdekében szükségesek, hogy ott természeti kár ne keletkezzen – pl. védett növények vagy állatok élőhelye ne semmisüljön meg – akkor ezek a korlátozások nem keletkeztetnek kártalanítási jogosultságot a tulajdonos oldalán.

Az is hangsúlyozandó, hogy amennyiben valamely esetben kártalanítási jogosultság meg is állapítható lenne, akkor a Tvt. és a vonatkozó bírósági gyakorlat szerint az csak kizárólag a tényleges kárra vonatkozhat, az elmaradt haszonra nem. Tehát a kártalanítás mértéke csak a tényleges és dokumentált kár lehet, az elmaradt haszon nem érvényesíthető. A kártalanítási igény csak akkor érvényesíthető, ha a tulajdonos/jogszerű földhasználó bizonyítékokkal is alátámasztja a jogszerűen elrendelt korlátozás, tilalom és az őt ért kár bekövetkezte közötti okozati összefüggést. Tehát megállapítható, hogy a tulajdonos az adott területre vonatkozó jövőbeni elképzeléseitől való elesése nem keletkeztet a Tvt. által elismert tényleges kárt.

Összegezve tehát megállapítható, hogy a Tvt. értelmében, amennyiben a Természetvédelmi rendeletben és a kezelési tervben előírt korlátozások a természetvédelmi kár megelőzése érdekében szükségesek, akkor azok nem keletkeztetnek kártalanítási jogosultságot a tulajdonos oldalán.

Őszintén bízom abban, hogy a jelen rövid jogi összefoglaló érdemben segíti az Önkormányzat és a Tisztelt Képviselő-testületi Tagok munkáját, valamint hogy Csobánka helyi jelentőségű védett területeinek és annak beépítésének jogi szabályozása a Tvt. előírásaival összhangban a közeljövőben megnyugtató módon rendezésre kerül.

Budapest, 2026. 05. 28.

Tisztelettel:

Dr. Fiala-Butora János
ügyvédi iroda
1085. Budapest Gyulai Pál u. 12.
Adószám: 18292734-1-42

.....
Dr. Fiala-Butora János – ügyvéd
Csobi Egyesület jogi képviselője

1. Meghatalmazás csatolva