Elektronikusan aláírta:
Dr. Mezei Róbert Péter
2026-09-30 11:27:40 +0200

Dr. Mezei Róbert
Ügyvédi Iroda

FELJEGYZÉS

Címzett:	Telki Önkormányzat
Feladó:	Dr. Mezei Róbert Ügyvédi Iroda
Dátum:	2026. szeptember 30.
Tárgy:	Jogi vizsgálat a telki főépítész jogállása tárgyában

Tisztelt Jegyző Asszony,

A 2026. szeptember 9-i felkérése alapján áttekintettük az Ön által a főépítész jogállásával összefüggésben felmerülő kérdéseket és azokkal kapcsolatban a rendelkezésünkre álló információk alapján a jelen feljegyzésben („Feljegyzés") alábbiakról szeretnénk tájékoztatni:

I. TÉNYÁLLÁS

Telki Község Önkormányzata 2020 és 2026 között megbízási szerződések keretében biztosította a települési főépítészi feladatok ellátását Láris Barnabás okleveles építészmérnök személyes közreműködésével. A főépítész első ízben történő kiválasztása és a szerződés megkötése a Telki Község Önkormányzat Képviselő-testületének felhatalmazása és döntése alapján került sor, így a Modulárt Kft.-vel létrejött első jogviszonyt a képviselő-testület a 38/2020. (III. 09.) Öh. határozatával hagyta jóvá. A felek közötti jogviszonyt a képviselő-testület a 95/2026. (VI. 15.) Öh. határozatával vonta vissza és szüntette meg.

A főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a „Korm. rendelet") 3. § (2) bekezdése kifejezetten rögzíti, hogy az önkormányzat a feladat ellátására gazdasági társasággal vagy egyéni vállalkozóval megbízási szerződést köthet. A rendelet 4. § (2) bekezdése szerint a főépítészi feladatkör főépítészi vizsga hiányában egy alkalommal, legfeljebb hat hónapig látható el. A főépítésszel kötött első (2020. március 10.) és második (2020. december 18.) szerződés kötésekor a Korm. Rendelet 4. § (4) bekezdés a) pontja szerint az illetéke szerv kérelemre mentesíti a személyt a főépítészi vizsga alól, akinek önkormányzati főépítészi szakmérnöki oklevéllel, vagy építésügyi szakmai tartalmú vizsgával rendelkezik és e vizsga követelményrendszere a főépítészi vizsga követelményrendszerével teljes körűen megegyezik, illetve részben mentesíti azt a személyt aki egyéb szakmai tartalmú vizsgával rendelkezik, és e vizsga követelményrendszere a főépítészi vizsga általános vagy a különös rész követelményrendszerével megegyezik. A jogszabály módosítását követően – kérelemre – mentesítést kapott az, (i) aki építészeti állami díjat kapott, (ii) aki önkormányzati főépítészi szakmérnöki oklevéllel rendelkezik, (iii) aki olyan építésügyi szakmai tartalmú vizsgával rendelkezik, amelynek követelményrendszere megegyezik a főépítészi vizsga követelményrendszerével (iv) aki rendelkezik 8 éves szakmai gyakorlati idővel, és ebből állami vagy önkormányzati főépítészként vagy főépítész mellett legalább 5 év szakirányú szakmai gyakorlatot szerzett. A megbízott a főépítészi vizsgát 2025. január 22-én megszerezte.

A vizsgálat tárgyát képező időszakban a megbízott a szerződésekben foglalt feladatokat ismereteink szerint elvégezte, így a heti rendszerességű ügyfélfogadásokat megtartotta, a településrendezési és településképi szakmai véleményeket, döntés-előkészítő anyagokat határidőben elkészítette. A kifizetett megbízási díjak – a korábbi időszakban havi 220.000,- Ft,

a későbbi szakaszban havi 290.000,- Ft – a ténylegesen elvégzett szakmai munka valós ellenértékét képezték, amely összegek a Magyar Építész Kamara által ajánlott mérnöki és főépítészi díjtételek alsó sávjában mozogtak. Arra vonatkozóan, hogy a főépítész korábban rendelkezett-e a mentesítéshez szükséges feltételekkel, nem rendelkezünk információval. Amennyiben a főépítész erre jogosult lett volna, úgy vele szemben feltételezhetően nem szakmai, hanem etikai vétség gyanúja merülhet fel.

Fontos kiemelni, hogy valamennyi megbízási szerződés 1. pontjában a Megbízott kifejezetten és írásban kijelentette, hogy a Korm. rendelet 3. §ában előírt képesítési és alkalmazási feltételeknek megfelel. Erre tekintettel az önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:3. §-ában rögzített jóhiszeműség és tisztesség elve alapján jogszerűen és alappal hagyatkozhattak a kamarai névjegyzékben szereplő, tervezői jogosultsággal bíró építészmérnök szerződéses nyilatkozatára.

II. AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK ÉS HATÓSÁGI AKTUSOK

A települési főépítész közjogi jogállásából fakadóan nem önálló döntéshozó hatóság, hanem kizárólag döntés-előkészítő és véleményező szerv. Az általa szakmailag gondozott aktusok két különálló kategóriába tartoznak, amelyek jogi stabilitása az alábbiak szerint biztosított:

A Helyi Építési Szabályzat és a településrendezési eszközök elfogadása - a főépítész szerződéseinek megkötésekor hatályos - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6. §-a, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 42. § 1. pontja értelmében a képviselő-testület át nem ruházható kizárólagos hatáskörébe tartozik. Bár a Kúria Önkormányzati Tanácsa a helyi rendeletek felülvizsgálata során szigorúan őrködik a jogalkotási eljárás garanciális szabályainak betartásán, azonban azokban az esetekben a törvényben előírt kötelező véleményezési szakaszok teljesen elmaradtak, vagy az önkormányzat az állami főépítész elutasító véleménye ellenére döntött. Telki esetében a HÉSZ módosításai során valamennyi törvényes garanciális lépést lefolytattak, így megtörténtek a lakossági és partnerségi egyeztetések, a szakhatósági megkeresések, és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze minden eljárásban kiadta a támogató záró szakmai véleményt. A belső előkészítést végző szakember adminisztratív vizsgahiánya az állami főépítészi szakmai kontroll és a képviselő-testületi szavazás mellett nem fosztotta meg a döntéshozatalt a jogszabályi garanciáktól.

Az egyedi hatósági határozatok és a polgármesteri településképi vélemények tekintetében fennálló kockázatokkal kapcsolatban a rendelkezésre álló adatok alapján az látható, hogy azoknak utólagos vitatására nincs mód, mert egyrészt a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. §-a alapján a településképi vélemény kiadása a polgármester kizárólagos önkormányzati hatásköre, másrészt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (az "Ákr.") 114. § (1) bekezdése kimondja, hogy a közbenső állásfoglalások önállóan nem támadhatók meg, azok kizárólag az érdemi építésügyi engedély elleni perben lettek volna vizsgálhatók. A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § (1) bekezdése szerinti harmincnapos perindítási határidő valamennyi korábbi engedély tekintetében jogvesztően eltelt. Mivel az Ákr. 123. § (1) bekezdése szerinti hivatalbóli semmisségi okok egyike sem áll fenn, a korábban kiadott engedélyek véglegesek, és erre tekintettel főszabály szerint vélelmezhető, hogy az önkormányzatot sem kártérítési, sem bírósági kockázat nem terheli.

III. A FELELŐSSÉGI KÉRDÉSEK

A megbízási szerződések megkötése és fenntartása kapcsán felmerülő belső felelősségi kérdéseket az önkormányzati szervezet működési rendje alapján kell megítélni.

A képviselő-testület és a polgármester hatásköri viszonylatában rögzíteni kell, hogy a polgármester az Mötv. 67. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület határozatainak végrehajtójaként járt el, amikor a megbízási szerződéseket a testületi döntéseknek megfelelően aláírta.

A büntetőjogi felelősség kérdésében úgy látszik, hogy büntetőjogi tényállás nem valósult meg, tekintve, hogy a főépítész a szerződésben rögzített feladatokat a megbízott ugyanis a valóságban hiánytalanul elvégezte, a teljesítés megtörtént és a díjazás megfelelt a piaci értéknek, vagyoni hátrány hiányában a bűncselekmény nem állapítható meg. Mivel ismereteink szerint Telkiben a főépítész az ügyfélfogadásokat megtartotta, a szükséges szakmai képesítéssel - ide nem értve a főépítészi vizsgát - rendelkezett, az előterjesztéseket és véleményeket elkészítette, fiktív kifizetésről nem lehet szó, így büntetőjogi kategória a rendelkezésre álló információk alapján főszabály szerint nem áll fenn. A rendelkezésre álló információk szerint Láris Barnabás a főépítészi tevékenységét folyamatos együttműködésben látta el egy – rendes építész kamarai tagsággal és nagy gyakorlattal rendelkező – építész kollégával, így a szakmai kontroll a főépítészi tevékenységek során folyamatosan meg kellett, hogy valósuljon.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárása a jogviszony 2026. júniusi megszüntetésével és a vizsga megszerzésével okafogyottá vált, a felügyeleti szerv utólagos szankciót nem alkalmazhat.

A Magyar Építész Kamara előtti etikai vagy fegyelmi eljárás kezdeményezése az önkormányzat részéről egy valós opció lehet. Felmerül ugyanakkor, hogy ezzel az önkormányzat milyen célt érhet el? Láris Barnabás 2025. januárjában a vizsgakötelezettségét teljesítette, a szerződés felbontásával a kapcsolat lezárult. Fontos megjegyezni, hogy ismereteink szerint a képesítéssel bíró építészek hiánya okán nagyszámú hasonló helyzet merülhetett fel, és erre próbált megoldást nyújtani az a felmentvény lehetősége, amely alkalmazását Lári Barnabás elmulasztotta igényelni. Nincs ismeretünk arról, hogy hasonló ügyekben a Kamara hogyan döntött és a helyzetet miként ítélte meg. Ennek ellenére felmerülhet, hogy a Kamara szankciót alkalmaz, olyan szankcióról azonban, amely az önkormányzat számára vagyoni előnnyel járhat, nincs ismeretünk.

Fontos mérlegelni a kérést abból a szempontból, hogy egy kamarai eljárás adott esetben abból a szempontból lehet kontraproduktív is, hogy egy elhúzódó, nyilvános konfliktust eredményezhet, miközben tanúként az önkormányzat dolgozóit és tisztségviselőit is bevonhatják az eljárásba, anélkül, hogy az a település számára anyagi vagy jogi előnnyel járhatna.

IV. A MEGBÍZÁSI DÍJ

Bár a megbízási szerződésekkel kapcsolatban felmerülhet a Ptk. 6:95. §-a szerinti semmisség lehetősége. A képviselő-testület gazdasági érdeke lehet a szabálytalan 1595 napra kifizetett, hozzávetőleg 12,8 millió forint megbízási díj visszaszerzése, azonban polgári jogi igény érdemi érvényesítése korántsem automatikus.

Az érvénytelen szerződések rendezésénél a Ptk. 6:112. § (1) bekezdése szerinti eredeti

állapot helyreállítása dogmatikailag kizárt. A Ptk. 6112. §-a szerint az eredeti állapot helyreállításának csak természetben van helye. Személyes tevékenységre, szellemi munkavégzésre és tartós rendelkezésre állásra irányuló szolgáltatásoknál a már elfogadott és elvégzett munka természetben nem szolgáltatható vissza, így a restitutio in integrum nem alkalmazható.

Ilyen helyzetben a Ptk. 6:113. § (1) bekezdése alapján a bíróság feladata az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás értékének pénzbeli megtérítése, a szerződés határozathozatalig terjedő hatályossá nyilvánítása mellett. A Ptk. 6:110. §-a alapján a bíróság ilyenkor a felek közötti teljes elszámolást végzi el az egyenértékűség biztosításával. A bíróság igazságügyi építész- és könyvszakértő kirendelésével vizsgálja meg, hogy az elvégzett munka valós piaci értéke miként viszonyul a kifizetett díjhoz. A havi 220.000,- és 290.000,- Ft közötti megbízási díj a Magyar Építész Kamara díjajánlásaihoz és a mérnöki óradíjakhoz mérten reálisnak minősül, az elvégzett munka bizonyított, így a tényleges teljesítés értéke teljes mértékben kiegyenlíti a kifizetett összegeket. Ha az önkormányzatnál ellenszolgáltatás nélküli vagyoni többlet nem mutatható ki, az elszámolási egyenleg nulla. A Ptk. 6:579. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás érvényesítését kizárja a jogintézmény szubszidiárius jellege, a Ptk. 6:91. § és 6:142. §-ai szerinti kártérítési igény pedig igazolható vagyoni kár hiányában nem alapozható meg.

A perindítással kapcsolatban kockázatként merül fel az elévülés intézménye. A Ptk. 6:22. § (1) bekezdése alapján az általános elévülési idő öt év, amely az egyes havi kifizetések esedékességekor önállóan megkezdődött. Ennek következtében a 2020-as kifizetések teljes egészében elévültek, és a 2021-es összegek bírósági érvényesíthetősége is fokozatosan megszűnik. Az önkormányzat alappal nem hivatkozhat az elévülés nyugvására a Ptk. 6:24. §-a alapján, ha az ellenérdekű fél igazolja, hogy a hatósági feladatokat ellátó közigazgatási szervtől és annak jogi vezetőjétől a vizsgabizonyítványok szerződéskötéskori ellenőrzése minimálisan elvárható lett volna. Ebben azt esetbe a saját mulasztás kizárja a menthető ok megállapítását.

*****

Reméljük, a fentieket hasznosnak találja. Ha a fentiekkel kapcsolatban kérdése merül fel, kérjük, jelezze.

Üdvözlettel,

Dr. Mezei Róbert Dr. Gaál Barnabás Endre