



**KŐVÁGÓÖRSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**  
8254 Kővágóörs, Petőfi u. 2.  
Telefon: 87/464-017, fax: 87/563-013

**K I V O N A T**

**Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**2024. március 26. napján megtartott zárt ülés jegyzőkönyvéből.**

**BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**41/2024. (III. 26.) HATÁROZATA**

*döntéshozatalból történő kizárásról*

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete Kulin Miklós György polgármestert a [REDACTED] által benyújtott fellebbezés elbírálása kapcsán a döntéshozatalból kizárja.

K.m.f.

Kulin Miklós György sk.  
polgármester

dr. Szabó Tímea sk.  
címzetes főjegyző

A kivonat hitelül:

Kővágóörs, 2024. április 11.

**KŐVÁGÓÖRSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**  
**8254 Kővágóörs, Petőfi u. 2.**  
**Telefon: 87/464-017, fax: 87/563-013**

## **K I V O N A T**

**Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**2024. március 26. napján megtartott zárt ülés jegyzőkönyvéből.**

### **BALATONHENYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** **KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

#### **42/2024. (III. 26.) HATÁROZATA**

**[REDACTED] által benyújtott fellebbezés elbírálása**

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonhenye Község polgármestere által, átruházott hatáskörében, Balatonhenye [REDACTED] hrsz.-ú ingatlanon folytatott medence építés vonatkozásában indult településképi kötelezési eljárásban hozott ideiglenes intézkedés ellen benyújtott fellebbezés tárgyában az alábbi döntést hozza:

#### **VÉGZÉS**

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonhenye Község polgármestere által, átruházott hatáskörében hozott, Balatonhenye [REDACTED] hrsz.-ú ingatlanon folytatott medence építés vonatkozásában indult településképi kötelezési eljárásban hozott ideiglenes intézkedést **megsemmisíti**.

Jelen döntés ellen nincs helye fellebbezésnek, a döntés a közléssel végleges. Az ügyfél a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.

A döntéssel szemben a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani. A keresetlevél tartalmi követelményeit a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 37. §-a tartalmazza. A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát, amelyre a felperes bizonyítékként hivatkozik; amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve amely a bíróság által hivatalból figyelembe veendő tény igazolásához szükséges.

Ha a felperes jogi képviselővel jár el, a keresetlevél tartalmazza a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét.

Többfokú közigazgatási eljárásban a keresetlevelet az elsőfokon eljáró közigazgatási szervnél a Veszprémi Törvényszéknek (8200 Veszprém, Völgyhíd tér 2.) címezve kell benyújtani.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton köteles benyújtani. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

A közigazgatási per illetéke 30.000 Ft, amely vonatkozásában a felet illetékfeljegyzési jog illeti meg.

Az eljárás során költség nem merült fel.

## INDOKOLÁS

A 8275 Balatonhenye belterület [REDACTED] helyrajzi szám alatti ingatlanon folytatott építési tevékenység vonatkozásában Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 22/2017. (XII. 29.) önkormányzati rendeletébe (a továbbiakban: Tkr.) foglalt településképi követelmények betartásának vizsgálata érdekében hivatalból hatósági ellenőrzés indult.

Az ellenőrzés tárgya, miszerint a nevezett ingatlanon medencét alakítanak ki.

A hatósági ellenőrzés során nyilatkozattételre kerültek felhívásra az érintett ingatlan tulajdonosai, a vonatkozásban, hogy ki az Építető, ténylegesen medence építés folyik-e az ingatlanon, valamint az építési tevékenységre vonatkozó dokumentáció, engedély bemutatására. A felhívásra, az ingatlan résztulajdonosa a [REDACTED] nyilatkozott úgy, hogy ő az Építetője a medence építési tevékenységnek, melyre vonatkozóan dokumentációt is benyújtott.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. mellékletének 18. pontja szerint a magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 8. pontja szerint az Étv. alkalmazásában *Építmény*: az építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

A Tkr. 18. § f) pontja alapján településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni nem engedélyköteles építmények létesítése, átalakítása esetén.

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testülete a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 5/2023. (V. 27.) önkormányzati rendeletének 1. §-ában Balatonhenye község teljes közigazgatási területére változtatási tilalmat rendelt el.

Az Étv. 21. § (1) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési

szabályzat – ideértve a kerületi építési szabályzatot is – készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Az Étv. 21. § (2) bekezdése szerint a változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

Az Étv. 22. § (1) bekezdése szerint a változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 106. § (1)- (3) bekezdései az alábbiakról rendelkeznek:

„(1) A hatóság – tekintet nélkül a hatáskörére és az illetékességére – hivatalból köteles megtenni azt az ideiglenes intézkedést, amelynek hiányában a késedelem elháríthatatlan kárral, veszéllyel vagy a személyiségi jogok elháríthatatlan sérelmével járna. A hatóság haladéktalanul értesíti a megtett intézkedésről az illetékes hatóságot.

(2) A hatóság a hivatalból megtett ideiglenes intézkedéséről szóló végzését közli az ügyféllel, valamint az illetékes hatósággal, amely az ideiglenes intézkedés szükségességét felülvizsgálja, és szükség esetén intézkedik.

(3) Az ideiglenes intézkedés felülvizsgálatánál nem érvényesül a jóhiszeműen szerzett és gyakorolt jogok védelme.”

Az ideiglenes intézkedés elrendelése során Balatonhenye község Polgármestere figyelemmel volt arra, hogy ezen döntése hiányában az eljárás megindítására okot adó körülmény, azaz a településképi bejelentés köteles, változtatási tilalom ellenére folyamatban lévő medenceépítés az eljárást lezáró döntés véglegessé válásáig jogsértően folytatódhatna, befejeződhetne.

Előbbiekre tekintettel az ideiglenes intézkedés elrendelését szükségesnek és arányosnak tartotta, és a hivatkozott végzésben foglaltak szerint kötelezte a [REDACTED] az építési tevékenység azonnali hatállyal történő felfüggesztésére.

A hozott ideiglenes intézkedés vonatkozásában az Építető jogi képviselője fellebbezéssel élt. A fellebbezésben Építető kérte a döntés visszavonását és az építési tevékenység folytatásának engedélyezését, melyet az alábbiakkal indokolt:

*„Az ideiglenes intézkedés jogalapja teljességgel hiányzik, a felfüggesztésre való felhívásnak csak akkor lenne helye, amennyiben az építési tevékenység folytatása elháríthatatlan kárral, veszéllyel vagy a személyiségi jogok elháríthatatlan sérelmével járna. A jogszabály által feltételként előírt esetek egyike sem áll fenn, a felfüggesztésre kötelezés megalapozatlan.*

*A fentiekre reflektálva előadjuk, hogy a vállalkozási szerződés alapján az átadás határideje 2024.05.01.napja. A vállalkozási szerződés esetében a tevékenység végzésének feltételeit a vállalkozó úgy köteles megszervezni, hogy biztosítsa a tevékenység biztonságos, szakszerű, gazdaságos és határidőre történő befejezését. Az építési munkálatok késlekedése Ügyfelem, mint megrendelő részére pótmunkát és többletmunkát is jelentene, amely Ügyfelem, mint megrendelőre róna terhet, mindamelllett, hogy a T. polgármester Úr nem jelölte meg, avagy sorolta fel taxatívén azon érdekeket, amelyek érvényre juttatását segítené elő a firdómedence építésének felfüggesztése.*

*A fenti felfüggesztéssel előálló késedelem kárt okoz Ügyfelem részére, mert a medencét nem tudja használni, másrészt pénzügyi hátránnyal is jár arra tekintettel, hogy a befejező munkálatok ellenértéke a következő évben emelkedéssel jár, ill. a tevékenység ilyen hosszú időre történő megszakítása olyan állagromláshoz is vezet, hogy a kivitelezés befejezéséhez további munkálatok elvégzése lesz szükséges.*

*Az Ákr. 4. § -a szerint: „A hatóság a hatékonyság érdekében úgy szervezi meg a tevékenységét, hogy az az eljárás valamennyi résztvevőjének a legkevesebb költséget okozza és - a tényállás tisztázására vonatkozó követelmények sérelme nélkül, a fejlett technológiák alkalmazásával- az eljárás a lehető leggyorsabban lezárható legyen.”*

*„Sérelmesnek tartjuk az intézkedés elrendelését arra figyelemmel is, hogy mind a régi, mind az elfogadás alatt álló HÉSZ speciális előírásokat ezen építési tevékenység vonatkozásában nem nevesít, tehát nem is merülhet fel a tevékenység jogszabályba ütközése.*

*A felfüggesztés indoka tehát teljességgel hiányzik, az semmiképpen nem szükséges, arányosnak pedig végképp nem minősülhet.*

*Túl azon, hogy a felfüggesztés elrendelésének indoka hiányzik, éppen a felfüggesztéssel áll elő olyan helyzet, amely Ügyfelemnek vagyoni és nem vagyoni kárt okoz, továbbá a medencetést jelenlegi állapotában, ha nem folytatódhatnak a munkálatok, balesetveszélyes helyzetet jelent az ingatlant használó személyek részére, amelyért Ügyfelem a felelősséget kifejezetten kizárja.”*

Az Ákr. 118-119. §-ai alapján:

„118. § (1) Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

(2) A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

(3) A fellebbezést a döntés közlésétől számított tizenöt napon belül az azt meghozó hatóságnál lehet előterjeszteni.

(4) A fellebbezésre jogosult a fellebbezési határidőn belül a fellebbezési jogáról lemondhat. A fellebbezési jogról történő lemondás nem vonható vissza, arra egyebekben a kérelemre vonatkozó szabályok az irányadók.

119. § (1) Ha a fellebbezés alapján a hatóság megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért, azt módosítja vagy visszavonja.

(2) Ha a fellebbezésben foglaltakkal egyetért, és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél, a hatóság a nem jogszabálysértő döntését is visszavonhatja, illetve a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően módosíthatja.

(3) Ha a hatóság a megtámadott döntést nem vonja vissza, illetve a fellebbezésnek megfelelően azt nem módosítja, javítja vagy egészíti ki, a fellebbezést a hatóság az ügy összes iratával, a fellebbezési határidő leteltét követően felterjeszti a – jogszabályban kijelölt – másodfokú hatósághoz.

(4) A fellebbezést a másodfokú hatóság bírálja el, amely a fellebbezéssel megtámadott döntést és az azt megelőző eljárást megvizsgálja. A másodfokú hatóság eljárása során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

(5) A másodfokú hatóság a döntést helybenhagyja, a fellebbezésben hivatkozott érdeksérelem miatt, vagy jogszabálysértés esetén azt megváltoztatja vagy megsemmisíti.

(6) Ha a döntés meghozatalához nincs elég adat, vagy ha egyébként szükséges, a másodfokú hatóság tisztázza a tényállást és meghozza a döntést.

(7) Ha valamennyi fellebbező visszavonta a fellebbezését, a másodfokú hatóság a fellebbezési eljárást megszünteti.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A. § (1)-(2) bekezdései értelmében a képviselő-testület a hatáskörébe tartozó hatósági ügyben (a továbbiakban: önkormányzati hatósági ügy) a hatáskörét önkormányzati rendeletben a polgármesterre, a bizottságára, a társulására vagy a jegyzőre ruházhatja át.

Ha a képviselő-testület önkormányzati hatósági ügyben a hatáskörét átruházza, elbírálja a fellebbezést, valamint gyakorolja a másodfokú hatóság és - a (3) bekezdés szerinti kivétellel - a felügyeleti szerv feladat- és hatáskörét.

A Képviselő-testület a fellebbezést és az ügy részleteit megismerve a fellebbező fellebbezésben kifejtett álláspontját elfogadja, különös tekintettel arra, hogy amennyiben nem folytathatja az építkezést, úgy kár éri.

A Képviselő-testület fenti tényállás alapján hozta meg a rendelkező részben foglalt döntését.

Balatonhenye Község Önkormányzata Képviselő-testületének döntése a fent hivatkozott jogszabályhelyeken, valamint az Ákr. 80. § (1) bekezdésén, 81. § (1) bekezdésén, 82. § (1) bekezdésén, 113. § (1) bekezdés a) pontján, és 119. §-án alapul.

Képviselő-testület hatáskörét Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A. § (2) bekezdése, illetékességét az Ákr. 15. § (1) bekezdése állapította meg.

Az illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII törvény (továbbiakban: Itv.) 45/A. § (1) bekezdése határozza meg. Az illetékfeljegyzési jogról az Itv. 62.§ (1) bekezdés h) pontja rendelkezik.

A jogorvoslat lehetőségéről és igénybeviteléről szóló tájékoztatás az Ákr. 114. § (1) bekezdésén, 116. § (2) bekezdés a) pontján és (4) bekezdés b-c) pontjai; a Kp. 37. § (1)-(3) bekezdésén, 39. § (1)-(2) és (6) bekezdésén, valamint 50. § (1) bekezdésén alapszik.

K.m.f.

Kulin Miklós György sk.  
polgármester

dr. Szabó Tímea sk.  
címzetes főjegyző

A kivonat hitelélül:

Kövágóörs, 2024. április 11.