

**Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
251/2026. (V.28.) határozata
fellebbezés elbírálásáról településképi kötelezési ügyben**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a „*Döntés fellebbezés elbírálásáról településképi kötelezési ügyben*” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a FOE/204-7/2026. ügyiratszámú végzést helybenhagyja.
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jóváhagyja a fellebbezés elbírálásáról szóló döntést a határozat melléklete szerinti tartalommal.
3. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy jelen határozatot és az annak mellékletét képező végzést közölje az érintettekkel.

Határidő: 3. pont: 2026. június 5.

Felelős: Porga Gyula polgármester

A végrehajtás előkészítéséért felelős köztisztviselő:

Sulyok Balázs Ede irodavezető

Melléklet a 251/2026. (V.28.) határozathoz

Ügyiratszám: FOE/204-...../2026.

Tárgy: Veszprém, Posta utca 10. szám alatti, 9679 helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóházzal kapcsolatos rendeltetésmódosítás ügye

V É G Z É S

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) Veszprém Megyei Jogú Város polgármestere (a továbbiakban: Polgármester) FOE/204-7/2026. ügyiratszám alatti végzését

h e l y b e n h a g y j a.

E végzés ellen közigazgatási úton további jogorvoslatnak helye nincs.

A döntés felülvizsgálatát a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelemre hivatkozással e végzés közlésétől számított harminc napon belül a Veszprémi Törvényszékhez címzett, de az e döntést hozó hatóságnál benyújtandó keresetlevéllel lehet kérni.

A közigazgatási döntés bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30 000 Ft.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban az, akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fennállása 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 kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

A bíróság az arányosság elve alapján, a közérdek és valamennyi fél szempontjából azt mérlegeli, hogy az azonnali jogvédelem elmaradása nem okoz-e súlyosabb hátrányt, mint amilyennel az azonnali jogvédelem biztosítása járna.

Ha a keresetlevél benyújtásának nincs halasztó hatálya, a bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantatosító szerv tudomásra jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogantatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig fogantatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

INDOKOLÁS

I. A Veszprém, Posta utca 10. szám alatti, 9679 helyrajzi számú ingatlanon lévő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként megnevezett ingatlannal kapcsolatos rendeltetésmódosítás ügyében hivatalból településképi-kötelezési hatósági eljárás indult 2026. március 25. napján.

Az ügy előzményének tekinthető [REDACTED] 2025. október 8. napján érkezett bejelentése, mely szerint [REDACTED] „[REDACTED]”. [REDACTED] létesített az [REDACTED] funkciójú helyiségben a többi tulajdonos hozzájárulása nélkül.

2025. november 6-án megtartott helyszíni szemle során – mely során fotódokumentáció is készült – megállapítást nyert, hogy a [REDACTED]. Az átalakítás során a [REDACTED] cserélte. A helyiség hátsó felében mosdó-wc + konyha-tároló helyiség került kialakításra. Az [REDACTED] padlófűtéssel, önálló vízórával rendelkezik. A rendeltetésmódosítással közel egyidőben a [REDACTED] átépítésre kerültek, illetve [REDACTED] építettek be. A helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv melléletét képező fotókról megállapítható az is, hogy a [REDACTED] helyeztek el takarás nélkül.

Fentiek alapján megállapítható, hogy tárgyi lakóépület [REDACTED] módosították, továbbá a [REDACTED] átalakították és [REDACTED] helyeztek el.

Mindezek miatt 2025. november 12-én (2025. november 17-én átvett) FOE/712-4/2025. számú végzésben a polgármester felhívta a figyelmet a jogszabálysértésre és egyben felszólította a [REDACTED], hogy a településképi bejelentési eljárás nélkül végzett rendeltetésváltoztatás miatt és a külső homlokzati átalakítások [REDACTED] miatt a végzés közzétételét követő 120 napon belül állítsák vissza tárgyi ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti eredeti rendeltetését ([REDACTED]) és az épület átalakítást megelőző homlokzati kialakítását. A visszaállítás során el kell bontani a [REDACTED], és az átalakítást megelőző kialakítású [REDACTED] kell beépíteni.

[REDACTED] képviseletében eljárva – meghatalmazással igazoltan – [REDACTED] 2026. március 7-én e-papíron benyújtott beadványban (FOE/204-1/2026.) kérte a FOE/712/2025. ügyszámon a [REDACTED] ingatlan rendeltetésmódosítása iránt folyamatban lévő eljárás felfüggesztését figyelemmel arra, hogy a [REDACTED] peres eljárás van folyamatban. A perben [REDACTED]. A felfüggesztési kérelemben hivatkoztak arra, hogy a hatóság által előírt kötelezettség teljesítésének [REDACTED] nem tud eleget tenni.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja szerint a hatóság felfüggeszti az eljárást, ha az előkérdés bíróság hatáskörébe tartozik. Tekintettel azonban arra, hogy a tárgyi ügyben a beadvány érkezésének időpontjában még nem indult településképi kötelezési eljárás, mindössze a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 100. § (1) bekezdés a) pontja szerinti figyelmeztetést tartalmazó végzésben hívta fel a hatóság az ingatlantulajdonosok figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidő biztosításával a jogszabálysértés megszüntetésére, és az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján az ingatlan

tulajdonosainak személye egyértelműen megállapítható, továbbá a tulajdoni lap III. részében az Inytv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott per indításának bejegyzésével a bíróság nem rendelte el a perbejegyzést követően érkezett beadványok intézésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárások felfüggesztését sem, ezért az eljárás felfüggesztéséről szóló döntést a hatóság mellőzte. Erről 2026. március 11-én kelt levélben (FOE/204-2/2026.) megtörtént [REDACTED] tájékoztatása.

2026. március 24. napján helyszíni bejárás során megállapításra került, hogy a tulajdonosok a FOE/712-4/2025. iktatószámú végzésben meghatározottaknak csak részben tettek eleget. A [REDACTED] elhelyezett [REDACTED] áthelyezték [REDACTED] területre. A további – [REDACTED] – kötelezettségüknek nem tettek eleget.

Mindezek okán 2026. március 25. napján a [REDACTED] ingatlanon lévő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként megnevezett ingatlanhoz kapcsolatos rendeltetésmódosítás ügyében hivatalból településképi kötelezési hatósági eljárás indult (FOE/204-5/2026.).

2026. április 8. napján [REDACTED] e-papíron benyújtott beadványban (FOE/204-6/2026.) kérte a FOE/204/2026. ügyszámon a [REDACTED] ingatlan rendeltetésmódosítása iránt folyamatban lévő településképi kötelezési eljárás felfüggesztését a korábban benyújtott kérelemben megfogalmazott indokokra tekintettel.

A polgármester a 2026. április 15. napján kelt végzéssel a településképi kötelezési eljárást a [REDACTED] per végleges befejezésének időtartamáig felfüggesztette az Ákr. 48. § (1) bekezdés a) pontjára hivatkozással.

A településképi kötelezési eljárást felfüggesztő végzés ellen [REDACTED] törvényes határidőn belül, a fellebbezésre nyitva álló 15. napon fellebbezést nyújtott be. A fellebbezésben előadták, hogy a [REDACTED]

A fellebbezésben ügyfelek kérték, hogy a Közgyűlés adjon helyt a fellebbezésben foglaltaknak, a végzést javukra változtassa meg, mellőzze a felfüggesztést.

A Közgyűlés rögzíti továbbá, hogy tárgyi ügyben [REDACTED] e-papíron 2026. május 20-án visszavonta az eljárás felfüggesztésére vonatkozó kérelmét. Kérelmét azzal indokolta, hogy a hatóság által meghozott eljárást felfüggesztő határozat meghozatalát követően, 2026. április 30. napján [REDACTED]. Ez a körülmény azt eredményezheti, hogy „[REDACTED]”. Mindezek miatt [REDACTED] az eljárás folytatását kérte.

Az elsőfokú hatóság fentiek okán 2026. május 21. napján a FOE/204-13/2026. ügyiratszámú végzésében a településképi kötelezési eljárás felfüggesztését megszüntette és egyidejűleg a kötelezési eljárásáról döntött arra hivatkozással, hogy az eljárás folytatása tekintetében nincs ellenérdekű ügyfél.

A fellebbezés illetéke megfizetésre került.

II. A Közgyűlés megállapítja, hogy a fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú hatóság 2026. március 25. napján a FOE/204-5/2026. ügyiratszámú értesítés szerint a [REDACTED] ingatlanon lévő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként megnevezett ingatlannal kapcsolatos rendeltetismódosítás ügyében hivatalból településképi kötelezési hatósági eljárást indított az ingatlan tulajdonosaival szemben.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 100. § (1)-(2) bekezdése alapján ha az ingatlant érintően a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették, az önkormányzat által elrendelt szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül vagy a konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdték meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, az önkormányzat figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére. Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, egyidejűleg – ha a helyi építési szabályzat lehetőséget biztosít településképvédelmi bírság kiszabására – az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

A Méptv. rendelkezéseivel összhangban a településképi kötelezési eljárásban jogszabálysértés esetén Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a településképvédelméről szóló 23/2017. (IX. 28.) önkormányzati rendelet 37/A. § (4) és (6) bekezdése az ingatlan tulajdonosával szemben állapít meg szankciókat.

Tekintettel arra, hogy a [REDACTED] per van folyamatban, amelynek eredményeként a tárgyi ingatlan tulajdoni viszonyai, tulajdonosi szerkezete változhat, ezért az elsőfokú hatóság jogszabályszerűen alkalmazta az Ákr. 48. § (1) bekezdés a) pontját, mert a tulajdonosok kiléte olyan lényeges tényállási elem a kötelezés megállapítása és a bírság kiszabása szempontjából, amely nélkül érdemben nem hozható meg a döntés és olyan előkérdés, amelynek eldöntése bíróság hatáskörébe tartozik. A fellebbezők által hivatkozott [REDACTED] is érdemi kihatással van a jelen ügyben folyó hatósági eljárásra figyelemmel arra, hogy [REDACTED] az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint egyéb önálló ingatlanként kell nyilvántartani a társasházban levő lakást és a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló önálló rendeltetési egységet vagy helyiséget a társasházi közös tulajdonban levő részekből a tulajdonost megillető hányaddal együtt. Ennek megállapítása szintén bírósági hatáskörbe tartozik, ahogy azt fellebbezők sem vitatják.

Az eljárás felfüggesztésétől függetlenül a kötelezettség nem szűnik meg, annak továbbra is eleget kell tennie a kötelezettnek, az ingatlan tulajdonosának az eljárás folytatását követően.

A tárgyi ingatlan tulajdoni viszonyai alapján az ingatlan közös tulajdonban áll, így a tulajdonostársak egyetemleges kötelezésére került sor a FOE/712-4/2025. iktatószámú végzésben, amelynek alapján a végzésben foglalt valamennyi kötelezést egyetemleges felelősség alapján meg kell valósítani. Így nem helytálló fellebbezők azon érvelése, hogy „[REDACTED]”, „t[REDACTED]”, hiszen a kötelezés további tartalmi elemei fellebbezőket is terhelik mindaddig, amíg azok megvalósítása meg nem történik. Ekként éppen a fellebbezők hátrányára lenne az eljárás felfüggesztésének elmaradása egy, a bíróság által megállapított tulajdoni szerkezet megváltozása esetén.

A [REDACTED] per lezárultát követően egyértelműen megállapítható a tulajdonos/kötelezett személye, mely nem mentesíti a jogszabálysértés következményei alól.

Az eljárás felfüggesztése a tulajdonosok érdekét szolgálta a rendeltetésszerű joggyakorlás követelményének eleget téve. Ugyanakkor [REDACTED] a 2026. május 20-i, az eljárás felfüggesztésének megszüntetésére irányuló kérelme a fellebbezők szándékával egyező, hiszen jelenleg valamennyi tulajdonos az eljárás folytatását kéri, amelyről az elsőfokú hatóság meg is hozta a döntését. Mindemellett a Közgyűlés arra az álláspontra helyezkedik, hogy a fellebbezés a fentiekben kifejtettek szerint alaptalan, még ha a másodfokú döntésnek [REDACTED] kérelme nyomán jogi relevanciája már nincs.

A Közgyűlés megállapítja, hogy a fellebbezéssel támadott döntés megalapozott.

Az Ákr. 119. § (5) bekezdése szerint a másodfokú hatóság a döntést helybenhagyja, a fellebbezésben hivatkozott érdeksérelem miatt vagy jogszabálysértés esetén azt megváltoztatja vagy megsemmisíti.

Fentiekre tekintettel a Közgyűlés – a fellebbezés egyidejű elutasítása mellett – a végzést helybenhagyta.

A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (4) bekezdés b) pontja zárja ki.

Az elsőfokú végzés elleni jogorvoslati lehetőségét az Ákr. 112. § (2) bekezdés e) pontja biztosította, a jelen végzés elleni jogorvoslati jogot az Ákr. 114. § (1) bekezdése teszi lehetővé.

A keresetlevél előterjesztésének határidejéről a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdése, a keresetlevél tartalmáról a Kp. 37. § (1) bekezdése, az azonnali jogvédelemre vonatkozó rendelkezésekről a Kp. 50. § (1) és (4) bekezdése, a Kp. 51. § (3) bekezdése, valamint a Kp. 52. §-a alapján adott a Közgyűlés tájékoztatást.

A jogorvoslati eljárás illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése határozza meg.

Az eljáró bíróság hatáskörét a Kp. 12. § (1) bekezdése biztosítja, illetékessége a Kp. 13. § (1) bekezdés e) pontján alapul.

A Közgyűlés másodfokú hatósági hatáskörét Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 142/A. § (2) bekezdése biztosítja.

Veszprém, 2026. május 28.

Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzatának Közgyűlése
képviselője:

Porga Gyula
polgármester