



Ki és mikor jogosult leállítani egy építkezést? – építésügyi hatóság alapismeretek beruházóknak és vállalkozóknak

Jogszerűtlenül, jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül megkezdett és végzett építési tevékenység esetén az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóság a kivitelezési tevékenység folytatását megtilthatja, illetve bizonyos esetekben megtiltja. Mit takarnak a jogszerűtlen, jogosulatlan, szakszerűtlen fogalmak, és a gyakorlatban ténylegesen ki, mikor és hogyan állíthat le egy építkezést?



Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság – mely főszabályként a fővárosi és megyei kormányhivatalt jelenti – jogszerűtlenül, jogosulatlanul vagy szakszerűtlenül megkezdett és végzett építési tevékenység esetén az építkezést leállíthatja, illetve bizonyos esetekben leállítja.

A szabálytalanság esetei – A leállítási okok bemutatása

[1] A könnyebb áttekinthetőség érdekében az alábbi táblázatban foglaljuk össze a jogszerűtlen, jogosulatlan és szakszerűtlen fogalmak mögött megbúvó okokat, melyek megalapozhatják az építkezés leállítását.



	Jogszerűtlen	Jogosulatlan	Szakszerűtlen
1.	engedély hiánya	jogosultság/szakképesítés hiánya	HÉSZ rendelkezéseitől eltérés
2.	engedélytől eltérés	kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási szám hiánya	alapvető szabályok, előírások megsértése
3.	bejelentés hiánya	felfüggesztett jogosultság	tevékenységgel életet, egészséget, közbiztonságot veszélyeztető állapotot okozása
4.	naplóhiány	-	-

[2] *Nem minősül jogszerűtlenek:*

- a) az építési engedélytől a jogszabályban meghatározott szabvány szerinti tűréshatáron belüli eltérés; illetve az
- b) ha a bíróság a végleges építési engedély alapján végzett építési tevékenység végrehajthatóságát nem függeszti fel. [Étv. 48. § (3) bekezdés]

[3] *Jogszerűtlen az építési tevékenység, ha*

- a) a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet az engedély vagy tudomásulvétel nélkül; vagy az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően; vagy a végleges engedély végrehajthatóságának felfüggesztése ellenére végzik; továbbá ha
- b) az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet bejelentés nélkül; vagy természetes személy esetében 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladóan nem saját lakhatás biztosítása érdekében, illetve a megépült lakóépületben nem csak egy lakást kialakítva; vagy természetes személy esetében a meglévő lakóépület 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó bővítését nem saját lakhatás biztosítása céljából, nem saját lakhatásra szolgáló lakóépület tekintetében; vagy természetes személy építtető kivételével, 300 négyzetméter összes hasznos alapterületet meghaladó lakóépület esetében bejelentéssel végzi; valamint abban az esetben, ha
- c) az adott építési tevékenységhez jogszabály alapján építési napló vezetése szükséges és a tevékenységet építési napló hiányában végzik. [Étv. 33. §, 48. (2) bekezdés]

[4] *Jogosulatlan a vállalkozó kivitelezői tevékenység, ha az építési folyamat résztvevője*

- a) az általa folytatott tevékenység végzéséhez nem rendelkezik megfelelő jogosultsággal vagy szakképesítéssel; vagy
- b) a vállalkozó nem rendelkezik kivitelezői névjegyzéki nyilvántartási számmal; vagy
- c) kivitelezési tevékenység végzéséhez szükséges jogosultság felfüggesztésének időtartama alatt folytat kivitelezési tevékenységet. [Étv. 33. §, 48. (4) bekezdés]



- [5] Szakszerűtlen a kivitelezői tevékenység, ha
- a) azt – az egyszerű bejelentési kötelezettséggel járóépítési tevékenység kivételével – a helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérően végzik;
 - b) egyszerű bejelentési kötelezettséggel járóépítési tevékenység esetén a helyi építési szabályzatban rögzített alapvető rendelkezésektől eltérően végzik;
 - c) az alapvető követelmények, a tevékenységre vonatkozó szakmai szabályok, előírások megsértésével végzik; vagy
 - d) a tevékenység végzése az életet, az egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotot vagy használatot eredményez. [Étv. 33. §, 48. § (5) bekezdés, 13. § (2) bekezdés]

A jogkövetkezmények alkalmazásának általános elvei

- [6] Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság a fent ismertetett szabálytalanságokra hivatkozással az építkezés leállításáról a fokozatosság és az arányosság elvének szem előtt tartásával dönthet. Tehát az építkezés leállítására akkor kerülhet sor a fenti szabálytalanságok esetén, ha a hatóság az építkezés leállítását a szabálytalanság súlyával és következményeivel arányosnak ítéli. Ezen döntés meghozatalához a hatóságnak értékelnie kell a szabálytalanság mértékét, valamint a veszélyeztetés módját, nagyságát, továbbá a természetes és épített környezetre gyakorolt hatását. Amennyiben az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság mérlegelése szerint ezen konjunktív feltételek nem alapozzák meg az építkezés leállítását, akkor a hatóság más jogkövetkezmény alkalmazását rendeli el. [Étv. 52. § (3) bekezdés]

Az építkezés azonnali leállítását megalapozó súlyos szabálytalanságok

- [7] Az építésfelügyeleti hatóság az építőipari kivitelezési tevékenységet szűrőpróbaszerűen a helyszínen, valamint távoli eléréssel az elektronikus építési naplón keresztül ellenőrzi. Amennyiben az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzése során súlyos szabálytalanságot észlel, az elektronikus építési naplóba történő egyidejű bejegyzéssel megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását. A súlyos szabálytalanságot jelentő okokat az alábbi táblázatban foglaltuk össze [312/2012. (XI. 8.) Korm. r. 61. § (1) bekezdés, 65. § (1), (3)-(5) bekezdés; 191/2009. (IX. 15.) Korm. r. 3. § (2a) bekezdés, 20/A. § (4) bekezdés, 24. §; Étv. 46. § (3) bekezdés, 52. § (5) bekezdés]

Építési naplóba történő egyidejű bejegyzéssel történő leállítás		
	Súlyos szabálytalanság	Magyarázat
1.	építtetői fedezetkezelő hiánya	csak nagyértékű beruházásoknál merül fel
2.	építtetői fedezetkezelő esetén az elektronikus alvállalkozói nyilvántartás vezetésének a hiánya	-
3.	kivitelezési dokumentáció hiánya	-
4.	tulajdonosi nyilatkozat hiánya	ha az építtető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény vagy építményrész kizárólagos tulajdonosa, akkor szükséges a



Építési naplóba történő egyidejű bejegyzéssel történő leállítás		
	Súlyos szabálytalanság	Magyarázat
		telek, építmény, építményrész tulajdonosának, társtulajdonosának nyilatkozata, amelyben az építési munkaterület átadás-átvételét tudomásul veszi
5.	az eltakarásra kerülő épületszerkezetek ellenőrzése dokumentációjának hiánya az építési naplóban	-
6.	vállalkozó felelősségbiztosításának hiánya	a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott felelősségbiztosítás vonatkozásában
7.	egyszerű bejelentésnél az Étv. 13. § (2) bekezdés a)-b) pontjának megsértése	<ul style="list-style-type: none"> - az övezet, építési övezet területi lehatárolásának; vagy - az övezetre vonatkozóan a szennyvízelvezetés vagy tisztítás szabályainak, - a megengedett legnagyobb beépítettségnek, - a telken, az építési telken elhelyezhető épület, valamint az önálló rendeltetési egység számának és a rendeltetésének, - a megengedett legnagyobb építménymagasságnak, - a szabályozási vonalának, - a beépítési módnak, - a járművek mennyiségére és elhelyezésére vonatkozó előírásoknak a megsértése
8.	egyszerű bejelentésnél építetői nyilatkozat hiánya, ha 300 m ² < + 2019.10.24. előtt bejelentett lakóépület	az építető arra vonatkozó nyilatkozatának hiánya, hogy természetes személy és az építési tevékenységet saját lakhatásának biztosítása céljából végzi
9.	fedezetkezelő részére történő fizetés elmulasztás	a fedezetkezelő intézkedés megtétele céljából megkeresi az illetékes építésfelügyeleti hatóságot, ha az építető a fedezetkezelési szerződésben rögzített határidőt követő 30 nap elteltével sem biztosítja részére a szerződés szerinti ellenértékének megfelelő fedezet feletti rendelkezési jogot
Ideiglenes intézkedésként, jegyzőkönyv alapján, végzéssel történő leállítás		
1.	építőipari kivitelezési tevékenység végzése az állékonyságot, az életet és az egészséget vagy a közbiztonságot közvetlenül veszélyeztető módon folyik	-
2.	az építési napló vezetésére a 191/2009. (IX. 15.) kormányrendeletben foglaltak ellenére nem került sor	-

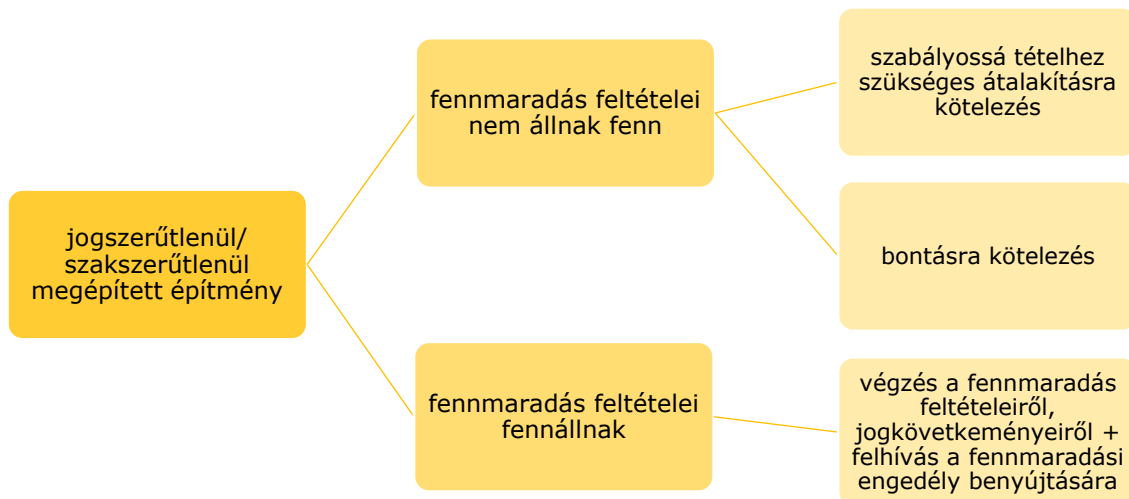
[8] Ezen szabálytalanságok észlelése esetén az építésfelügyeleti hatóságnak nincs mérlegelési jogköre, az építkezést le kell állítania.



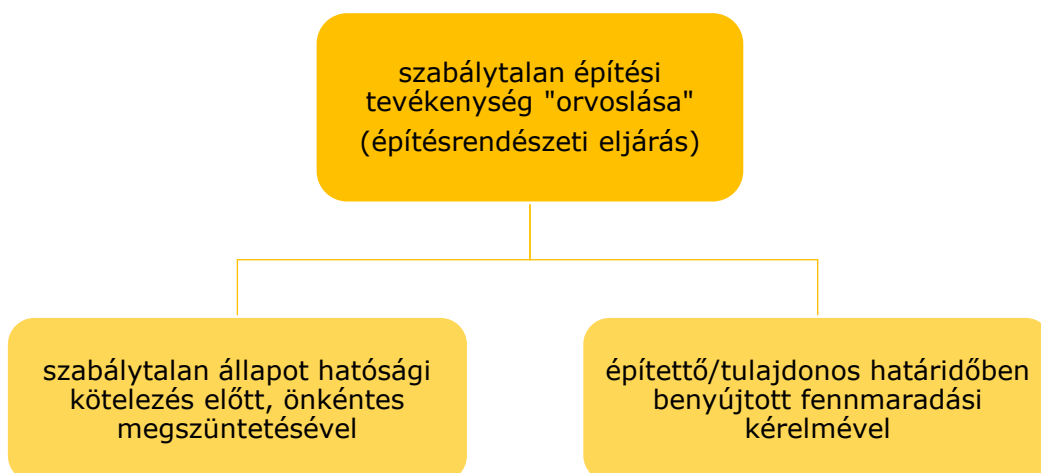
- [9] Súlyos szabálytalanság esetén nem irányadó az az elv, hogy ugyanazon szabálytalanság esetében kerülni kell a párhuzamos jogkövetkezmények alkalmazását, sőt az építésfelügyeleti hatóságnak joga van az építkezés leállítása mellett építési bírságot is kiszabni. [312/2012. (XI. 8.) Korm. r. 65. § (2) bekezdés]

Építésrendészeti ellenőrzés

- [10] Az építésfelügyeleti hatóság a szabálytalan építési tevékenység feltárása érdekében építésrendészeti eljárást folytat le az építésügyi hatóság megkeresésére vagy abban az esetben, ha az építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés körében szabálytalanságot vagy meghatározott bizonyos súlyos szabálytalanságot észlel. [Étv. 46. § (2) bekezdés d) pont; 312/2012. (XI. 8.) Korm. r. 67. § (1)-(3) bekezdés]
- [11] Az építésfelügyeleti hatóság mérlegelés nélkül leállítja a helyszínen az építkezést, amennyiben azt engedély vagy az Étv. 33/A. § egyszerű bejelentés nélkül végzik. A leállításra egyedül akkor nem kerülhet sor ez esetben, ha a leállítás veszélyhelyzetet idézne elő. [312/2012. Korm. r. 67. § (3) bekezdés a) pont]
- [12] Amennyiben szabálytalan építési tevékenység jut az építésfelügyeleti hatóság tudomására, azt 10 napon belül vizsgálja és dönt arról, hogy a jogszerűtlenül vagy szakszerűtlenül megépített építmény fennmaradásának feltételei fennállnak-e. A hatóság döntésének függvényében az alábbi jogkövetkezmények állhatnak fenn [312/2012. (XI. 8.) Korm. r. § (3)-(3b) bekezdés; Étv. 48/A. §]:



- [13] Az építésrendészeti eljárást megalapozó szabálytalanságok felmerülésekor építettként fontos tisztában lenni azzal, hogy a fenti szabálytalanságok miként orvosolhatóak, azaz az építésrendészeti eljárás miként szüntethető meg. A megoldási lehetőségeket az alábbi ábrán szemléltetjük:



Szerzők: dr. Fenyőházi András és dr. Szabó Zsanett

Ha további szakmai anyagok is érdeklík az építési jog világából, látogassa meg honlapunkat, kattintson: [Construction Papers](#)

Copyright © 2020 CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda – all rights reserved.

Levelezési címünk:

CERHA HEMPEL Dezső és Társai Ügyvédi Iroda
1011 Budapest
Fő utca 14-18.
Magyarország

E-mail:

andras.fenyohazi@cerhahempel.hu
zsanett.szabo@cerhahempel.hu