

## 163/2023. (VI. 15.) XI.ÖK határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata Képviselő-testülete

22 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás  
nélkül úgy határozott, hogy

- a) az ... (székhely:., ügyvezető: ...) a Budapest XI. kerület, ... szám alatti épület földszintjén lévő ... albetétszámú, tároló funkciójú helyiség irodává történő rendeltetismódosítására vonatkozó településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelme ügyében hozott, a XXV-331-12/2023 iktatószámú elsőfokú határozattal szembeni fellebbezésével kapcsolatban a külön íven szerkesztett, mellékelt határozatot hozza.

**Határidő:** 2023. június 19.

**Felelős:** dr. László Imre polgármester



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest Pf. 10

Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

**Ügyszám:** XXV-445-2/2023

**Ügyintéző:** Mohos Gáborné

**Telefon:** +36 1 3724698

**E-mail:** [mohos.gaborne@ujbuda.hu](mailto:mohos.gaborne@ujbuda.hu)

**Tárgy:** az . (székhely: ..., ügyvezető:...) Budapest XI. kerület, ... szám alatti épület földszintjén lévő ... albetétszámú tároló funkciójú helyiség irodává történő rendeltetismódosítására vonatkozó településképi bejelentés tudomásulvételének elutasításáról és a tervezett változtatások elvégzésének megtiltásáról szóló határozat elleni fellebbezése

### HATÁROZAT

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete másodfokú hatósági jogkörében eljárva úgy határozott, hogy az ... Budapest XI. kerület, ... szám alatti épület földszintjén ... albetétszámú tároló funkciójú helyiség irodává történő rendeltetismódosítására vonatkozó településképi bejelentés tudomásulvételének elutasításáról és a tervezett változtatások elvégzésének megtiltásáról szóló, Budapest Főváros XI. kerület

Újbudai Polgármesteri Hivatal Építészeti-műszaki Osztálya által 2023. 05. 02. napján hozott XXV-331-12/2023 számú elsőfokú határozatot

### **helybenhagyja.**

A másodfokú határozat a közléssel végleges, ellene nincs helye fellebbezésnek. A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete elleni kereset indításával. A Fővárosi Törvényszéknek címzett keresetlevelet az I. fokú hatósághoz a határozat közlésétől számított 30 napon belül kell benyújtani, illetve ügyfélkapun keresztül Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megküldeni. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban a keresetlevélen a végrehajtás felfüggesztését kérheti. A benyújtott kérelem tárgyában a bíróság peres eljárásban dönt. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet az úrlapbenyújtási támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles a kérelmet benyújtani. A peres eljárás illetéke 30 000 forint. Az illetékmegfizetést készpénz-átutalási megbízáson vagy átutalással a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Államigazgatási Eljárási Illeték Beszedési Számlája (számlaszám: 11784009-15511001-03470000) javára kell teljesíteni. A határozat felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket jövedelmi és vagyoni viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg. Az illeték megfizetését igazoló bizonylatot a keresethez csatolni kell!

### **INDOKOLÁS**

Az ... (székhely ..., ügyvezető: ...) a Budapest XI. kerület, ..., ... helyrajzi szám alatti épület földszintjén lévő ... albetétszámú tároló funkciójú helyiség átalakításával annak irodává történő rendeltetésmódosítására vonatkozó településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtott be 2023. 04. 18. napján.

*A településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: *Tvtv.*) 8. § (2) bekezdés c) pontja értelmében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az *Étv.* 57/F. § hatálya alá nem tartozó, rendeltetésmódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozások (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) tekintetében.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (a továbbiakban: *Trk.*) 46. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.

*A településkép védelméről* szóló 46/2017. (XII. 21.) XI. ÖK rendelet (a továbbiakban: *Tkr.*) 27. § (6) bekezdés b) és c) pontja szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az Önkormányzat teljes közigazgatási területén az építmények, építményrészek és az építményeken belüli önálló rendeltetési egységek rendeltetésének módosítása és rendeltetési egység számának megváltozása (a továbbiakban: rendeltetésváltozás) tekintetében.

A településképi bejelentési eljárást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: *Ákr.*) szabályai szerint a Polgármesteri Hivatal Építészeti-műszaki Osztálya a Tkr. 28. § (1) és (2) bekezdései alapján a Polgármester, mint elsőfokú hatóság hatáskörében eljárva lefolytatta a fenti három jogszabály, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) és a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017 (V. 3.) XI. ÖK rendelet, illetve a Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt területre (Kelenföld Városközpont) változtatási tilalom elrendeléséről szóló 26/2022. (IX. 2.) XI. ÖK rendeletek együttes alkalmazásával.

2023. április 25. napján helyszíni szemlén megállapításra került, hogy a tároló funkciójú helyiség rendeltetésmódosítása érdekében szükséges átalakítás már folyamatban volt. Az építési munkák a kérelem mellékleteként benyújtott műszaki tervdokumentáció szerint folytak.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2022. 09. 02-án 12 órakor hatályba lépett 26/2022. (IX. 2.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a tárgyi ingatlant is magába foglaló Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út - Bártfai u. - Vahot u. által határolt területre.

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.

A kérelmet I. fokon a Polgármesteri Hivatal Építészeti-műszaki Osztálya a Tkr. 28. § (1) és (2) bekezdései alapján a Polgármester, mint elsőfokú hatóság hatáskörében eljárva a 2023. május 02-án kelt, XXV-331-12/202 számú határozattal elutasította, a tervezett változtatások elvégzését (a tároló helyiség átalakításával iroda kialakítását) megtiltotta.

A 2023. május 2-án kelt, XXV-331-12/2023 számú elutasító határozat ellen az ... határidőn belül, 2023. május 16-án az illeték lerovása mellett fellebbezést nyújtott be, és kérte

- elsődlegesen, hogy az *Ákr.* 119. § (1) bekezdése alapján saját hatáskörben kerüljön megállapításra, hogy a Határozat jogszabályt sért, és azt az elsőfokú hatóság vonja vissza,
- másodlagosan – amennyiben az elsődleges kérelmük alapján az elsőfokú hatóság a Határozatot nem vonja vissza – úgy kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, mint másodfokú hatóságot, hogy a Határozatot a fellebbezésben előadott indokokra tekintettel, mint jogszabálysértő döntést, az *Ákr.* 119. § (5) bekezdése alapján változtassa meg akként, hogy a rendeltetésváltozást és a tervezett változtatásokat szíveskedjen tudomásul venni,
- harmadlagosan – amennyiben a másodlagos kérelmük alapján a Tisztelt Képviselő-testület a Határozatot nem változtatja meg – úgy kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, mint másodfokú hatóságot, hogy a Határozatot a jelen fellebbezésben előadott indokokra tekintettel, mint jogszabálysértő döntést, az *Ákr.* 119. § (5) bekezdése alapján semmisítse meg.

A fellebbezés indokolásaként Kérelmező az alábbiakat adta elő.

- „1. *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 46. § (1) bekezdés*
  - a) *pontja szerint az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.*
2. *Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 46/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az Önkormányzat teljes közigazgatási területén az építmények, építményrészek és az építményeken belül önálló rendeltetési egységek rendeltetésének módosítása tekintetében (27. § (6) bekezdés b) pont).*
3. *A rendeltetés-módosítás jogszabályi meghatározását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. sz. mellékletének 102. pontja rögzíti, melynek értelmében rendeltetés-módosítás: az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása.*
4. *Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2022. (IX. 2.) önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendelt el a Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út - Bártfai u. - Vahot u. által határolt (Ingatlant is magába foglaló) területre (a továbbiakban: Változtatási Tilalmat Elrendelő Rendelet).*
5. *Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 22. § (1) bekezdése értelmében 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.*
6. *Az Ákr. 62. § (1) bekezdése értelmében ha a döntéshozatalhoz nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, a hatóság bizonyítási eljárást folytat le.*
7. *Az Ákr. 81. § (1) bekezdése szerint a döntés tartalmazza az eljáró hatóság, az ügyfelek és az ügy azonosításához szükséges minden adatot a zártan kezelt és védett adatok kivételével, a rendelkező részt – a hatóság döntésével, a szakhatóság állásfoglalásával, a jogorvoslat igénybevételével kapcsolatos tájékoztatással és a felmerült eljárás költséggel –, továbbá a teljes eljárásra történő áttérés esetén az áttérés okára, a megismerhetetlenné tett zártan kezelt és védett adatokkal együtt megállapított tényállásra, a bizonyítékokra, a szakhatósági állásfoglalás indoklására, a mérlegelés és a döntés indokaira, valamint az azt megalapozó jogszabályhelyek megjelölésére is kiterjedő indokolást.*
8. *Társaságunk 2023. április 18. napján az Ingatlan irodává történő rendeltetés-módosítására vonatkozóan településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet terjesztett elő a T. Hatóságnál, amely bejelentett rendeltetés-változás tudomásulvételét a T. Hatóság elutasította és a tervezett változtatások (a helyiségcsoport átalakításával iroda kialakítása) elvégzését megtiltotta.*
9. *A Trk. és a Tkr. fent hivatkozott rendelkezései szerint az Ingatlan rendeltetésének módosítása okán szükségessé váló településképi bejelentési eljárásban a T. Hatóság azt*

*köteles vizsgálni, hogy a rendeltetés-módosítás – azaz az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása – megfelel-e az országos és helyi építési követelményeknek.*

- 10. A jogszabály a rendeltetés-módosítást nem nevesíti a változtatási tilalom alá eső területen nem megengedett tevékenységek között. A rendeltetés-módosítás ekként kizárólag akkor eshet a változtatási tilalom hatálya alá, amennyiben az megfelel a változtatási tilalom alá eső területen – Étv.-ben meghatározott – nem megengedett valamely tevékenységnek.*
- 11. A T. Hatóság az Ingatlan irodává történő rendeltetés-módosítását értéknövelő beruházásnak deklarálta, és ezzel a változtatási tilalom által tiltott tevékenységnek minősítette anélkül, hogy ezen minősítést – az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére – a Határozatban indokolta, illetve okait kifejtette volna.*
- 12. Annak megállapításához, hogy egy adott változtatás, illetve beruházás értéknövelő jelleggel bír-e, az adott helyzet körülményeinek vizsgálata szükséges. E vizsgálatot a T. Hatóság nem folytatta le, megsértve ezáltal az Ákr. 62. § (1) bekezdésében foglalt tényállás tisztázására irányuló kötelezettségét.*
- 13. Figyelemmel arra, hogy a T. Hatóság a változtatás értéknövelő jellegének megállapításához szükséges bizonyítás lefolytatására irányuló kötelezettségének nem tett eleget és határozatát úgy hozta meg, hogy nem rendelkezett a döntés meghozatalához szükséges információkkal, megalapozatlannak és jogszabálysértőnek tartjuk a T. Hatóság azon döntését, amellyel a rendeltetés-módosítást értéknövelő beruházásnak minősítette. A jogszabályi kötelezettségek megsértésével, alaptalanul jutott ezáltal a T. Hatóság azon következtetésre, miszerint az Ingatlan irodává történő rendeltetés-módosítása – mint értéknövelő beruházás – a változtatási tilalom hatálya alá tartozik.*
- 14. A fentiekből következően téves és jogszabálysértő a T. Hatóság azon megállapítása, melynek értelmében az Ingatlan irodává történő rendeltetés-módosítása – mint értéknövelő beruházás – a Változtatási Tilalmat Elrendelő Rendelettel elrendelt változtatási tilalom miatt nem végezhető el.”*

A fellebbezés a 2023. május 2-án kelt, XXV-331-12/2023 számú elutasító határozat érdemét érintő 10-14. pontjaiban kérelmező azt sérelmezi, hogy a döntés indokolási része nem tér ki arra, hogy miért értéknövelő beruházás a tároló rendeltetésének irodává való változása. A fellebbezés a rendeltetés-változás és az azzal járó szükségszerű átalakítás tényét nem vitatja, jogkérdés eldöntésére irányul a tekintetben, hogy kiterjed-e a változtatási tilalom hatálya az általa végzett tevékenységre és változtatásra, illetve eljárásbeli hiányosságot állít.

A kérelem mellékleteként benyújtott dokumentumok alapján a rendeltetés-változás során az eredetileg tároló funkciójú, válaszfalak és gépészeti berendezések nélküli egyterű helyiségből az alaprajz megváltoztatásával tárgyaló, irodák, mosdók, konyha, recepció, közlekedő és tároló helyiségek kerülnek kialakításra.

Az OTÉK 1. számú mellékletének 8. pontja szerint átalakításnak minősül a meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység. Az Étv. 22. § (1) bekezdésének tételes felsorolása a meglévő építmény átalakítását kifejezetten tartalmazza, mint változtatási tilalom alá eső területen tiltott tevékenységet.

Az Étv. 22. § (1) bekezdés 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.”

A rendeltetésváltozás értéknövelő mivolta önmagában sem kérdőjelezhető meg, jelen esetben értelemszerű. A módosítás gazdasági tevékenység keretében a hasznosítás érdekében történik, továbbá a helyiség kiegészítő jellegű (tároló) funkciója főfunkcióra változik (iroda). Az *Ákr.* 62. § (3) bekezdése szerint a hatóság által hivatalosan ismert és a köztudomású tényeket nem kell bizonyítani.

Mindezek mellett az *Étv.* 20. § (7) bekezdése b) pontjának felsorolása kifejezetten a korábban gyakorolt használat folytatását jelöli meg olyan tevékenységként, melyre a tilalom hatálya nem terjed ki.

Az *Étv.* 20. § (7) b) pontja kimondja, hogy a tilalom nem terjed ki a korábban gyakorolt használat folytatására.

Megemlítendő, hogy az Építészeti-műszaki Osztály által megtartott helyszíni szemlén megállapításra került, hogy kérelmező a településképi bejelentés tudomásul vétele nélkül, az eljárás lezárultát megelőzően megkezdte a rendeltetismódosítás végrehajtását (az ahhoz szükséges átalakítási munkálatokat végeztette az ingatlanon), ami önmagában jogsértésnek minősül. Az építtető érdeksérelme ilyen módon nem a jogszerű döntésből következik, hanem az értéknövelő beruházás idő előtti megkezdésének, így az önkéntes jogkövetés hiányának tudható be.

Döntésemet a fentebb hivatkozott, valamint az alábbi jogszabályhelyek alapján hoztam meg: *Ákr.* 81. § (1) bekezdése, 119. § (5) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 29. § (1) bekezdése, 39. § (1) bekezdése, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése, a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 1. § (1) bekezdése, és 4. melléklet 1. pontja. A közigazgatási per kezdeményezésének lehetőségét az *Ákr.* 114. § (1) bekezdése biztosítja. A bírósági felülvizsgálat iránti eljárás illetékéről az *Itv.* 45/A § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást. A tárgyi illetékfeljegyzési jogot az *Itv.* 62. § (1) bekezdésének h.) pontja biztosítja. A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló a 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A. § (2) bekezdésén, illetékessége az *Ákr.* 16. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2023. június 15.

**a Képviselő-testület megbízásából:**

**dr. László Imre**  
polgármester

### **A másodfokú határozatról értesülnek:**

1. Kérelmező

- b) az ... (székhely: ..., ügyvezető:...) a Budapest XI. kerület, ... szám alatti épület földszintjén lévő ... albetétszámú, tároló funkciójú helyiség irodává történő rendeltetésmódosítására vonatkozó településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelme ügyében hozott, a XXV-331-13/2023 iktatószámú elsőfokú határozattal

szembeni fellebbezésével kapcsolatban a külön íven szerkesztett, mellékelte határozatot hozza.

**Határidő:** 2023. június 19.

**Felelős:** dr. László Imre polgármester



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest Pf. 10

Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

**Ügyszám:** XXV-446-2/2023

**Ügyintéző:** Mohos Gáborné

**Telefon:** +36 1 3724698

**E-mail:** [mohos.gaborne@ujbuda.hu](mailto:mohos.gaborne@ujbuda.hu)

**Tárgy:** az ... (székhely:..., ügyvezető:..) Budapest XI. kerület, ... szám alatti épület földszintjén lévő ... albetétszámú tároló funkciójú helyiség irodává történő rendeltetésmódosítására vonatkozó településképi bejelentés tudomásulvételének elutasításáról és a tervezett változtatások elvégzésének megtiltásáról szóló határozat elleni fellebbezése

## HATÁROZAT

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete másodfokú hatósági jogkörében eljárva úgy határozott, hogy az ... Budapest XI. kerület, ... szám alatti épület földszintjén lévő ... albetétszámú tároló funkciójú helyiség irodává történő rendeltetésmódosítására vonatkozó településképi bejelentés tudomásulvételének elutasításáról és a tervezett változtatások elvégzésének megtiltásáról szóló, Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Építészeti-műszaki Osztálya által 2023. 05. 02. napján hozott XXV-331-13/2023 számú elsőfokú határozatot

### helybenhagyja.

A másodfokú határozat a közléssel végleges, ellene nincs helye fellebbezésnek. A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete elleni kereset indításával. A Fővárosi Törvényszéknek címzett keresetlevelet az I. fokú hatósághoz a határozat közlésétől számított 30 napon belül kell benyújtani, illetve ügyfélkapun keresztül

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának megküldeni. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, azonban a keresetlevení a végrehajtás felfüggesztését kérheti. A benyújtott kérelem tárgyában a bíróság peres eljárásban dönt. A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet az úrlapbenyújtási támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles a kérelmet benyújtani. A peres eljárás illetéke 30 000 forint. Az illetékmegfizetést készpénz-átutalási megbízáson vagy átutalással a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Államigazgatási Eljárási Illeték Beszedési Számlája (számlaszám: 11784009-15511001-03470000) javára kell teljesíteni. A határozat felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket jövedelmi és vagyoni viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg. Az illeték megfizetését igazoló bizonylatot a keresethez csatolni kell!

## INDOKOLÁS

Az ... (székhely: ..., ügyvezető: ..) a Budapest XI. kerület, ... szám, ... helyrajzi szám alatti épület földszintjén lévő ... albetétszámú tároló funkciójú helyiség átalakításával annak irodává történő rendeltetésmódosítására vonatkozó településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtott be 2023. 04. 18. napján.

*A településképi védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: *Tvtv.*) 8. § (2) bekezdés c) pontja értelmében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az *Étv.* 57/F. § hatálya alá nem tartozó, rendeltetésmódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltozások (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltozás) tekintetében.

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (a továbbiakban: *Trk.*) 46. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.

*A településképi védelméről* szóló 46/2017. (XII. 21.) XI. ÖK rendelet (a továbbiakban: *Tkr.*) 27. § (6) bekezdés b) és c) pontja szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az Önkormányzat teljes közigazgatási területén az építmények, építményrészek és az építményeken belüli önálló rendeltetési egységek rendeltetésének módosítása és rendeltetési egység számának megváltozása (a továbbiakban: rendeltetésváltozás) tekintetében.

A településképi bejelentési eljárást *az általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: *Ákr.*) szabályai szerint a Polgármesteri Hivatal Építészeti-műszaki Osztálya a *Tkr.* 28. § (1) és (2) bekezdései alapján a Polgármester, mint elsőfokú hatóság hatáskörében eljárva lefolytatta a fenti három jogszabály, valamint *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) és *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) és a *Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról* szóló 11/2017 (V. 3.) XI. ÖK rendelet, illetve a *Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt*



*területre (Kelenföld Városközpont) változtatási tilalom elrendeléséről* szóló 26/2022. (IX. 2.) XI. ÖK rendeletek együttes alkalmazásával.

2023. április 25. napján helyszíni szemlén megállapításra került, hogy a tároló funkciójú helyiség rendeltetésmódosítása érdekében szükséges átalakítás már folyamatban volt. Az építési munkák a kérelem mellékleteként benyújtott műszaki tervdokumentáció szerint folytak.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2022. 09. 02-án 12 órakor hatályba lépett 26/2022. (IX. 2.) önkormányzati rendeletével változtatási tilalmat rendelt el a tárgyi ingatlant is magába foglaló Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út - Bártfai u. - Vahot u. által határolt területre.

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.

A kérelmet I. fokon a Polgármesteri Hivatal Építészeti-műszaki Osztálya a Tkr. 28. § (1) és (2) bekezdései alapján a Polgármester, mint elsőfokú hatóság hatáskörében eljárva a 2023. május 02-án kelt, XXV-331-13/202 számú határozattal elutasította, a tervezett változtatások elvégzését (a tároló helyiség átalakításával iroda kialakítását) megtiltotta.

A 2023. május 2-án kelt, XXV-331-13/2023 számú elutasító határozat ellen az ... határidőn belül, 2023. május 16-án az illeték lerovása mellett fellebbezést nyújtott be, és kérte

- elsődlegesen, hogy az *Ákr.* 119. § (1) bekezdése alapján saját hatáskörben kerüljön megállapításra, hogy a Határozat jogszabályt sért, és azt az elsőfokú hatóság vonja vissza,
- másodlagosan – amennyiben az elsődleges kérelmük alapján az elsőfokú hatóság a Határozatot nem vonja vissza – úgy kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, mint másodfokú hatóságot, hogy a Határozatot a fellebbezésben előadott indokokra tekintettel, mint jogszabálysértő döntést, az *Ákr.* 119. § (5) bekezdése alapján változtassa meg akként, hogy a rendeltetésváltozást és a tervezett változtatásokat szíveskedjen tudomásul venni,
- harmadlagosan – amennyiben a másodlagos kérelmük alapján a Tisztelt Képviselő-testület a Határozatot nem változtatja meg – úgy kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, mint másodfokú hatóságot, hogy a Határozatot a jelen fellebbezésben előadott indokokra tekintettel, mint jogszabálysértő döntést, az *Ákr.* 119. § (5) bekezdése alapján semmisítse meg.

A fellebbezés indoklásaként Kérelmező az alábbiakat adta elő.

*„1. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 46. § (1) bekezdés

a) pontja szerint az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának

- megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.*
- 2. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 46/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az Önkormányzat teljes közigazgatási területén az építmények, építményrészek és az építményeken belül önálló rendeltetési egységek rendeltetésének módosítása tekintetében (27. § (6) bekezdés b) pont).*
  - 3. A rendeltetés-módosítás jogszabályi meghatározását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. sz. mellékletének 102. pontja rögzíti, melynek értelmében rendeltetés-módosítás: az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása.*
  - 4. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete a 26/2022. (IX. 2.) önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendelt el a Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út - Bártfai u. - Vahot u. által határolt (Ingatlant is magába foglaló) területre (a továbbiakban: Változtatási Tilalmat Elrendelő Rendelet).*
  - 5. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 22. § (1) bekezdése értelmében 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.*
  - 6. Az Ákr. 62. § (1) bekezdése értelmében ha a döntéshozatalhoz nem elegendők a rendelkezésre álló adatok, a hatóság bizonyítási eljárást folytat le.*
  - 7. Az Ákr. 81. § (1) bekezdése szerint a döntés tartalmazza az eljáró hatóság, az ügyfelek és az ügy azonosításához szükséges minden adatot a zártan kezelt és védett adatok kivételével, a rendelkező részt – a hatóság döntésével, a szakhatóság állásfoglalásával, a jogorvoslat igénybevételevel kapcsolatos tájékoztatással és a felmerült eljárési költséggel –, továbbá a teljes eljárásra történő áttérés esetén az áttérés okára, a megismerhetetlenné tett zártan kezelt és védett adatokkal együtt megállapított tényállásra, a bizonyítékokra, a szakhatósági állásfoglalás indoklására, a mérlegelés és a döntés indokaira, valamint az azt megalapozó jogszabályhelyek megjelölésére is kiterjedő indokolást.*
  - 8. Társaságunk 2023. április 18. napján az Ingatlan irodává történő rendeltetés-módosítására vonatkozóan településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet terjesztett elő a T. Hatóságnál, amely bejelentett rendeltetés-változás tudomásulvételét a T. Hatóság elutasította és a tervezett változtatások (a helyiségcsoport átalakításával iroda kialakítása) elvégzését megtiltotta.*
  - 9. A Trk. és a Tkr. fent hivatkozott rendelkezései szerint az Ingatlan rendeltetésének módosítása okán szükségessé váló településképi bejelentési eljárásban a T. Hatóság azt köteles vizsgálni, hogy a rendeltetés-módosítás – azaz az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása – megfelel-e az országos és helyi építési követelményeknek.*
  - 10. A jogszabály a rendeltetés-módosítást nem nevesíti a változtatási tilalom alá eső területen nem megengedett tevékenységek között. A rendeltetés-módosítás ekként kizárólag akkor eshet a változtatási tilalom hatálya alá, amennyiben az megfelel a változtatási tilalom alá eső területen – Étv.-ben meghatározott – nem megengedett valamely tevékenységnek.*

11. *A T. Hatóság az Ingatlan irodává történő rendeltetés-módosítását értéknövelő beruházásnak deklarálta, és ezzel a változtatási tilalom által tiltott tevékenységnek minősítette anélkül, hogy ezen minősítést – az Ákr. 81. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére – a Határozatban indokolta, illetve okait kifejtette volna.*
12. *Annak megállapításához, hogy egy adott változtatás, illetve beruházás értéknövelő jelleggel bír-e, az adott helyzet körülményeinek vizsgálata szükséges. E vizsgálatot a T. Hatóság nem folytatta le, megsértve ezáltal az Ákr. 62. § (1) bekezdésében foglalt tényállás tisztázására irányuló kötelezettségét.*
13. *Figyelemmel arra, hogy a T. Hatóság a változtatás értéknövelő jellegének megállapításához szükséges bizonyítás lefolytatására irányuló kötelezettségének nem tett eleget és határozatát úgy hozta meg, hogy nem rendelkezett a döntés meghozatalához szükséges információkkal, megalapozatlannak és jogszabálysértőnek tartjuk a T. Hatóság azon döntését, amellyel a rendeltetés-módosítást értéknövelő beruházásnak minősítette. A jogszabályi kötelezettségek megsértésével, alaptalanul jutott ezáltal a T. Hatóság azon következtetésre, miszerint az Ingatlan irodává történő rendeltetés-módosítása – mint értéknövelő beruházás – a változtatási tilalom hatálya alá tartozik.*
14. *A fentiekből következően téves és jogszabálysértő a T. Hatóság azon megállapítása, melynek értelmében az Ingatlan irodává történő rendeltetés-módosítása – mint értéknövelő beruházás – a Változtatási Tilalmat Elrendelő Rendelettel elrendelt változtatási tilalom miatt nem végezhető el.”*

A fellebbezés a 2023. május 2-án kelt, XXV-331-13/2023 számú elutasító határozat érdemét érintő 10-14. pontjaiban kérelmező azt sérelmezi, hogy a döntés indokolási része nem tér ki arra, hogy miért értéknövelő beruházás a tároló rendeltetésének irodává való változása. A fellebbezés a rendeltetés-változás és az azzal járó szükségszerű átalakítás tényét nem vitatja, jogkérdés eldöntésére irányul a tekintetben, hogy kiterjed-e a változtatási tilalom hatálya az általa végzett tevékenységre és változtatásra, illetve eljárásbeli hiányosságot állít.

A kérelem mellékleteként benyújtott dokumentumok alapján a rendeltetés-változás során az eredetileg tároló funkciójú, válaszfalak és gépészeti berendezések nélküli egyterű helyiségből az alaprajz megváltoztatásával tárgyaló, irodák, mosdók, konyha, recepció, közlekedő és tároló helyiségek kerülnek kialakításra.

Az OTÉK 1. számú mellékletének 8. pontja szerint átalakításnak minősül a meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési tevékenység. Az Étv. 22. § (1) bekezdésének tételes felsorolása a meglévő építmény átalakítását kifejezetten tartalmazza, mint változtatási tilalom alá eső területen tiltott tevékenységet.

Az Étv. 22. § (1) bekezdés 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.”

A rendeltetés-változás értéknövelő mivolta önmagában sem kérdőjelezhető meg, jelen esetben értelemszerű. A módosítás gazdasági tevékenység keretében a hasznosítás érdekében történik, továbbá a helyiség kiegészítő jellegű (tároló) funkciója főfunkcióra változik (iroda). Az Ákr. 62. § (3) bekezdése szerint a hatóság által hivatalosan ismert és a köztudomású tényeket nem kell bizonyítani.

Mindezek mellett az *Étv.* 20. § (7) bekezdése b) pontjának felsorolása kifejezetten a korábban gyakorolt használat folytatását jelöli meg olyan tevékenységként, melyre a tilalom hatálya nem terjed ki.

Az *Étv.* 20. § (7) b) pontja kimondja, hogy a tilalom nem terjed ki a korábban gyakorolt használat folytatására.

Megemlítendő, hogy az Építészeti-műszaki Osztály által megtartott helyszíni szemlén megállapításra került, hogy kérelmező a településképi bejelentés tudomásul vétele nélkül, az eljárás lezárultát megelőzően megkezdte a rendeltetésmódosítás végrehajtását (az ahhoz szükséges átalakítási munkálatokat végeztette az ingatlanon), ami önmagában jogsértésnek minősül. Az építtető érdeksérelme ilyen módon nem a jogszerű döntésből következik, hanem az értéknövelő beruházás idő előtti megkezdésének, így az önkéntes jogkövetés hiányának tudható be.

Döntésemet a fentebb hivatkozott, valamint az alábbi jogszabályhelyek alapján hoztam meg: Ákr. 81. § (1) bekezdése, 119. § (5) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 29. § (1) bekezdése, 39. § (1) bekezdése, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése, a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 1. § (1) bekezdése, és 4. melléklet 1. pontja. A közigazgatási per kezdeményezésének lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A bírósági felülvizsgálat iránti eljárás illetékéről az *Itv.* 45/A § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást. A tárgyi illetékfeljegyzési jogot az *Itv.* 62. § (1) bekezdésének h.) pontja biztosítja. A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló a 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A. § (2) bekezdésén, illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2023. június 15.

**a Képviselő-testület megbízásából:**

**dr. László Imre**  
polgármester

**A másodfokú határozatról értesülnek:**

1. Kérelmező