

319/2023. (XII. 14.) XI.ÖK határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata Képviselő-testülete

19 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással úgy határozott, hogy a Kft. (cégjegyzékszám: ..., székhely:, képviseli:) Budapest XI. kerület, szám, hrsz. alatti ingatlanon lévő lakóépület egyalakásosból háromlakásos lakóépületté történő rendeltetésváltására vonatkozó település-képi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelme ügyében hozott, XXV-658-7/2023 iktatószámú elsőfokú határozattal szembeni fellebbezést elutasítja és az elsőfokú határozatot helybenhagyja a külön íven szerkesztett, mellékelt határozat szerint.

Határidő: 2023. december 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

Ügyszám: XXV-797-2/2023

Ügyintéző: Szép Katalin

Telefon: +36 1 3724661

E-mail: szep.katalin@ujbuda.hu

Tárgy: A Budapest XI. kerület, szám, helyrajzi szám alatti ingatlanon lévő épület egyalakásosból háromlakásos lakóépületté történő rendeltetésváltására vonatkozó településképi bejelentés tudomásulvételének visszautasításáról szóló határozat elleni fellebbezés

HATÁROZAT

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete másodfokú hatósági jogkörében eljárva a .../2023. (XII. 14.) XI.ÖK határozatával úgy döntött, hogy a Kft. (cégjegyzékszám:, székhely: ..., képviseli:) kérelmére a Budapest Főváros XI. kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Építészeti-műszaki Osztálya által hozott 2023. 11. 15. napján kelt XXV-658-7/2023 számú elsőfokú határozatot, ami a Budapest XI. kerület, szám, helyrajzi szám alatti ingatlanon lévő épület egyalakásosból háromlakásos lakóépületté történő rendeltetést módosítására vonatkozó településképi bejelentés tudomásulvételének visszautasításáról szól,

helybenhagyja.

Jogorvoslati lehetőség:

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 űrlapbenyújtási 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

A Kft. (cégjegyzékszám:, székhely: ..., képviseli:) 2023. november 09. napján településképi bejelentési eljárás lefolytatása iránti kérelmet nyújtott be, a Budapest XI. kerület, szám, hrsz. alatti ingatlanon lévő egylakásos lakóépület háromlakásos épületté történő alakítására (rendeltetési egységek változása) vonatkozóan.

Az *Országos Építésügyi Nyilvántartás* együttes nyilvántartásának helyrajzi szám szerinti keresőfelülete szerint tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2021. május 13. napján a Kft. egyszerű bejelentést tett, mely alapján az ingatlanon lévő családi ház az átalakítást követően háromlakásos lakóépületté alakult. Az egyszerű bejelentéssel kapcsolatban Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Dél-budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztálya 2021. május 21. napján kelt, BP/2606/01107-2/2021. számú levelében értesítette bejelentőt, hogy az ingatlanon tervezett építési tevékenység (családi ház háromlakásos lakóépületté történő átalakítása) nem egyszerű bejelentés köteles, a tervezett átalakítási munkálatok engedély nélkül elvégezhetőek. Ezt követően **2021. október 18. napján e-építési naplót nyitottak az építőipari kivitelezési tevékenységről** szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Épkiv.*) 22. § (1) bekezdés b) pontja alá tartozó építési tevékenység tekintetében.

Az építési tevékenység kezdésekor (e-építési napló megnyitása: 2021. október 18.) hatályos, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Trk.*) 26/B. § (1a) bekezdése értelmében a polgármester – a településképi rendeletben meghatározott részletes eljárási szabályok szerint – településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének módosítása vagy rendeltetési egysége számának megváltozása (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltás) tekintetében.

Az építési tevékenység kezdésekor hatályos, a *településképi védelméről* szóló 46/2017. (XII. 21.) XI. ÖK rendelet (a továbbiakban: *Tkr.*) 27. § (1) bekezdés b) pontja értelmében **településképi bejelentési eljárást kellett lefolytatni** – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – **a 3a. és 3b mellékletekben meghatározott területeken** jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, **meglévő építmény, építmény önálló rendeltetési egységének rendeltetésváltásánál**, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhely vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé.

A fentiek alapján, mivel a **tárgyi ingatlan területe a Tkr. 3a. és 3b. mellékleteiben nem szerepelt**, az építési tevékenység folytatásakor hatályos településképi rendelet szerint nem volt helye településképi bejelentés megtételének.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: *Jat.*) 15. §-a értelmében

(1) A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálybalépését követően

a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint

b) megkezdett eljárási cselekményekre

kell alkalmazni.

(2) A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálya alatt

a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint

b) megkezdett eljárási cselekményekre

a jogszabályi rendelkezés hatályvesztését követően is alkalmazni kell.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: *Ákr.*) 46. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a hatóság a kérelmet visszautasítja, ha az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik, és e törvény ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz.

Az építési tevékenység megkezdésekor a szóban forgó rendeltetésváltás (rendeltetési egységek számának megváltozása) a tárgyi ingatlan területén településképi bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységnek minősült, így arra vonatkozóan településképi bejelentési eljárás lefolytatására utólag sincs lehetőség, ezért a településképi bejelentés a 2023. november 15. napján kelt XXV-658-7/2023. számú döntéssel visszautasításra került.

A 2023. 11. 15. napján kelt, XXV-658-7/2023 számú visszautasító végzés ellen a Kft. ügyvéd által határidőn belül, 2023. 12. 01. napján az illeték lerovása mellett fellebbezést nyújtott be.

A megfellebbezett döntés tárgyát képező településképi bejelentés visszautasításával kapcsolatban, illetve a döntés indokával kapcsolatban – tehát, hogy az ügyben nincs helye településképi bejelentési eljárás lefolytatásának – a fellebbezés nem tartalmaz állításokat. A fellebbezés a hatósági bizonyítvány kiadásának feltételeire vonatkozó tájékoztató részben foglaltakat, illetve a szintterületi mutató számítását vitatja.

A jelen eljárás nem a hatósági bizonyítvány kiadására irányult, így a hatósági bizonyítvány kiadása, illetve a szintterületi mutató vitatása jelen fellebbezési eljárásnak nem lehet tárgya.

Korábban, más eljárás keretében a Építészeti-műszaki Osztály a Kft. által benyújtott hatósági bizonyítvány iránti kérelmet megtagadta és mivel az ügyfél által benyújtott tervek alapján szabálytalanságot állapított meg (az általános szintterületi mutató határértékének túllépését), az ügyet áttette az építésfelügyeleti hatósági hatáskörrel rendelkező Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya Dél-Budai Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztályához. Az ügyfél az előbbi döntést és a szabálytalanság tényét vitatja a kormányhivatal építésfelügyeleti hatósági ellenőrzést követő tájékoztató levelére hivatkozással. Az építésfelügyeleti hatósági ellenőrzés eredménye és az Építészeti-műszaki Osztály által az ügyfél kérelmének mellékletei (tervek) alapján megállapított szabálytalanság közötti ellentmondás nem jelen eljárás keretében tisztázható, arra a társhatósággal való egyeztetés keretében van lehetőség.

Az *Ákr.* 118. §-a értelmében

- (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.

A fellebbezés a megtámadott döntés tartalmával (a településképi bejelentés visszautasításával) összefüggő indokot nem tartalmaz.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlanon lévő épületben az építési napló 2021. október 18. napján történt megnyitásával megkezdett építési tevékenység (rendeltetési egységek számának változása) településképi bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységnek minősült, ezért arra vonatkozóan településképi bejelentési eljárás lefolytatásának nincs helye, ezért az elsőfokú határozat helybenhagyásáról döntöttem.

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 *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: *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. december 14.

a Képviselő-testület megbízásából:

dr. László Imre
polgármester

A másodfokú határozatról értesül:
.... ügyvéd által kérelmező

Cégkapun keresztül