

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Szám: 11/2024

K I V O N A T

Készült: Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 25-én megtartott rendes zárt ülésén készült jegyzőkönyvből

Tárgy: **Javaslat fellebbezés elbírálására**

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **10 igen, 0 nem, 1 tartózkodás** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

113/2024. (IX.25.) sz. Kt. határozat:

Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint másodfokú hatóság, a

ingatlantulajdonosok a **Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 33/2023. (XII.14.) önkormányzati rendelet** (továbbiakban HÉSZ) **41. § (5) bekezdését sértő rendeltetésváltoztatásra (a rendeltetési egységek számának megváltoztatására)** vonatkozó kötelezési eljárása ügyében, a tulajdonosok által benyújtott

fellebbezést **elutasítja**, ezzel egyidejűleg

a 6/820-4/2024 számon hozott elsőfokú határozatot helyben hagyja.

A határozat a közléssel végleges, azzal szemben fellebbezésnek helye nincs. A véglegessé vált döntés ellen közigazgatási per indítható.

A keresetlevelet a Budapest Környéki Törvényszéknek címezve a Budakalászi Polgármesteri Hivatalban (2011 Budakalász Petőfi tér 1.) a határozat közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a végrehajtásra nincs halasztó hatálya a felperes azonban a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztését kérheti. Az önkormányzati határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30.000.-Ft.

Indokolás

A hivatal munkatársai a -ú ingatlanon 2024. június 6-án a településképi követelmények ellenőrzése céljából hatósági ellenőrzést tartottak. Az ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy az épület földszintjén 4 lakásnak, a tetőtérben további 2 lakásnak, azaz az épületben összesen 6 lakásnak megfelelő alaprajzi rendszer került kialakításra. A lakások az udvarról 6 db önálló bejárattal rendelkeznek.

A hatósági ellenőrzés során megállapítást nyert az is, hogy a HÉSZ 26. § (1) bekezdés előírását sértően 6 db gépjármű forgalomra szolgáló kapu, és az udvaron belső kerítéssel elválasztva 6 db kertrész került kialakításra.

A HÉSZ 41. § (5) bekezdése értelmében a [REDACTED] hrsz-ú ingatlanon elhelyezhető rendeltetési egységek száma egy.

Fentiek alapján az elsőfokú hatóság 6/820-4/2024 számon figyelmeztetést tartalmazó határozatot bocsátott ki a 2011 Budakalász, Hargita utca 29. sz. alatti 2815 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai számára, amelyben a következőkre szólította fel a tulajdonosokat: **a jogszabálysértő állapotot legkésőbb 2024. szeptember 30-ig meg kell szüntetni, a HÉSZ 41. § (5) bekezdés előírásainak megfelelő egyalakos lakóépület kialakításával.** A tértivevény tanúsága szerint a tulajdonosok a határozatot 2024. július 17. napján vették át, amit 2024. július 30. napján érkezett levelükben határidőn belül megfellebbeztek.

[REDACTED] fellebbezésében előadta, hogy „A határozat nem tisztázta kellőképpen a tényállást és az eljáró hatóság az eljárás során jogszabályokat sértett az alábbiak szerint:

1. *A teljes körű tényállás tisztázásának elmulasztása.*
2. *Az eljárás során nem tisztázta a hatóság, hogy az esetleges rendeltetés mód változások mikor történtek.*
3. *A kötelezettek köre.”*

A fellebbezés hivatkozik továbbá az eljárás megindításának hiányáról, a hatályos HÉSZ alkalmazásának helyességéről, valamint a hatáskör meghatározásának hiányáról.

A fellebbezésben foglaltakat, valamint az ügy összes iratát megvizsgáltam és az alábbiakat állapítottam meg:

A tulajdonosok által benyújtott fellebbezés arra hivatkozik, hogy a 2024. június 6-án tett helyszíni szemle jegyzőkönyve nem tartalmazza a határozatban tett megállapításokat a rendeltetési egységek számára vonatkozóan. A helyszíni szemle során a tulajdonosok meghatalmazottja, [REDACTED] ígéretet tett, hogy az épület alaprajzait megküldi az önkormányzatnak, melyet meg is tett 2024. július 24-én. A megküldött alaprajz ábrázolja a földszinti 4 db és a tetőtéri 2 db rendeltetési egységet. Tehát a rendeltetési egységek jelenlegi kialakítása a tulajdonosok meghatalmazott szakértője által igazolt.

A fellebbezés hivatkozik továbbá arra, hogy a rendeltetésszám változásának időpontja nem igazolt. A jelenlegi tulajdonosok tulajdonjogának bejegyzése 2023. szeptember 6-án történt. Az, hogy a megvételtkor már hat lakás volt kialakítva, nem igazolja, hogy a rendeltetési egységek régóta léteznek jelenlegi állapotukban. Az épületről készült google streetwiev 2023. májusi felvételén látható, hogy az eredeti épület bejáratánál tornácos beugró volt kialakítva, amely tehát a felvétel készítésének időpontja után, vagyis 2023. májusa után épült be. A beugró beépítése nélkül a földszinten két lakásnak nem lett volna konyhája. Az is látható, hogy az épület oromfalas homlokzatán nem volt bejárati ajtó, tehát nem lehetett a földszinten több lakás a fellebbezésben állított módon több, mint 10 éve, de több, mint 3 éve sem. Ennek alapján az építésügyi hatóság számára a tulajdonosok és szakértő által adott nyilatkozatok megalapozatlanok.

A fellebbezés hivatkozik még a kötelezettek körére. A 6/820-4/2024 számú figyelmeztető határozat címzettjei egyrészt az ingatlannyilvántartásban szereplő tulajdonosok, valamint a széljegyven vevőként szereplő várományos tulajdonosok, akik számára a figyelmeztetés méltányos.

A fellebbezés kifogásolja az eljárás megindítását. A helyszíni szemle az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban Ákr.) 68. §-a szerint, ha a tényállás tisztázására

ingatlan megtekintése szükséges, a hatóság szemlét rendelhet el, és a szemletárgy birtokosát a szemléről előzetesen értesíteni kell. A szemle időpontjáról a tulajdonosok a 2024. május 27. napján kelt, 6/820-2/2024 számon hozott végzésben kaptak értesítést, melyet a tulajdonosok a tértivevények tanulsága szerint 2024. május 29. napján, vagyis a helyszíni szemle időpontját 8 nappal megelőzően vettek át.

Az Ákr. 68. § [A szemlére vonatkozó általános szabályok] kimondja:

- (1) Ha a tényállás tisztázására ingó, ingatlan (a továbbiakban együtt: szemletárgy) vagy személy megtekintése vagy megfigyelése szükséges, a hatóság szemlét rendelhet el.*
- (2) A szemletárgy birtokosát és az (1) bekezdésben meghatározott személyt – ha az a szemle eredményességét nem veszélyezteti – a szemléről előzetesen értesíteni kell.*
- (3) A szemletárgy birtokosának távolléte – ha jelenléte nem szükségszerű – nem akadály a szemle megtartásának.*
- (4) Ha a szemletárgy birtokosa természetes személyazonosító adatainak és lakcímének zárt kezelését nem rendelték el, a szemlén az ügyfél jelen lehet.*

A fellebbezés kifogásolja továbbá azt, hogy a döntés nem indokolta, miért a hatályos HÉSZ-t alkalmazta az eljárásban. A rendeltetési egységek számának változása településképi bejelentéshez kötött 2017. óta. A fentiek alapján 2023. májusa után történt épületátalakítás a homlokzat megváltoztatása miatt is településképi bejelentéshez volt kötve, amely bejelentés nem történt meg. Ezért a szemle időpontjában elsődlegesen az akkor hatályos előírásokat szükséges vizsgálni.

A fellebbezés hivatkozik még a hatáskör meghatározásának hiányára. A településkép védelméről szóló 3/2022. (I. 28.) sz. önk. rendelet (továbbiakban TKR) 52. § (1) bekezdése szabályozza, hogy ha az ingatlan tulajdonosa az e rendeletben foglalt településképi követelményeket, vagy a helyi építési szabályzatban előírt, rendeltetésekre vonatkozó szabályokat megsértette a jegyző felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre.

TKR 52. § (1) bekezdése kimondja:

A településkép védelme, a településképi követelmények érvényesülése és a helyi építészeti és településképi értékvédelem érdekében a jegyző a Képviselő-testület átruházott hatáskörében településképi kötelezési eljárást folytathat le. Ha az ingatlan tulajdonosa az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette a jegyző felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben legfeljebb 6 hónapig terjedő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

Az Ákr. szerint:

118. § [A fellebbezés előterjesztése]

- (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.*

A fellebbező fellebbezésében nem jelölt meg olyan új tény, melyről az elsőfokú eljárásban nem volt tudomása.

Az Ákr. alapján:

119. § [A fellebbezés különös szabályai]

(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.

A megvizsgált eljárás során megállapítást nyert, hogy az elsőfokú hatóság eljárása során sem anyagi, sem eljárásjogi jogszabálysértés nem történt, a döntés kialakítása során alapos és jogszerű határozatot hozott.

A saját hatáskörben mérlegelt bizonyítékok alapján, az ügy összes körülményét mérlegelve a képviselő-testület megállapítja, hogy a fellebbezés nem megalapozott, így azt elutasítja, és az elsőfokú hatóság döntését helyben hagyja.

A képviselő-testület hatáskörét az Mötv. 142/A. (2) § biztosítja.

A másodfokú döntés elleni fellebbezést az Ákr 116. § (4) bekezdés b) pontja zárja ki, a közigazgatási per indítását az Ákr. 113. §. (1) bekezdés a) pontja, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 39. § biztosítja.

A közigazgatási per illetékéről és annak mértékéről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A.§ (1) bekezdése rendelkezik.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

k.m.f.

dr. Göbl Richárd s.k.
polgármester

dr. Deák Ferenc s.k.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Dr. Sergyánné Kis Bernadett