

817441/2212009 / *Agudon***KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL**  
**Építészeti Főosztály**

1052 Budapest, Városház u. 7.

E-mail: [epitesugy@kmrkl.hu](mailto:epitesugy@kmrkl.hu)

☒: 1364 Budapest, Pf.: 270. ☎: 485-6934 Fax: 317-6606

*Beadványában kérjük iktatószámunkra hivatkozni szíveskedjék!*Szám: P-3167/8/2009  
Ügyintéző: Huber Andrea  
Tel. szám: 485-6971Tárgy: Budapest, X. kerület Füzér u. 30. sz. 39004. hrsz.  
alatti ingatlanon tervezett 53 lakást és 2 üzletet  
tartalmazó lakóépület fennmaradási és  
használatbavételi engedély ügye

Jankovits Vera (1102 Budapest, Hölgy u. 11.) a Budapest-Zuglói Polgármesteri Hivatalának Építéshatósági Osztálya 2009. április 23-án kelt 8/7471/14/2009. sz. – a tárgyi ingatlanon a jogerős és végrehajtható építési engedélytől eltérően megépített 53 lakást és 2 üzletet tartalmazó lakóépületre a – fennmaradási és használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadó határozat ellen, fellebbezést nyújtott be.

A fellebbezéseket a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal hatáskörében eljárva megvizsgálom és az alábbi

**HATÁROZAT**

hozom:

**A 2009. április 23-án kelt 8/7471/14/2009. számú elsőfokú határozat – a fellebbezésben foglaltak elutasítása mellett – helybenhagyom, az alábbi kiegészítéssel:**

*Kötelezem a PRIMAÉP Kft-t, hogy a fennmaradási engedélyezési tervdokumentáción jelölt (hátsókerti) felszíni gépkocsi-parkolókat a döntésem kézhezvételétől számított 60 napon belül alakítsa ki, oly módon, hogy az feleljen meg a jogszabályi előírásoknak.*

Döntésem a közléssel jogerős és végrehajtható.

A határozat bírósági felülvizsgálata az ügyfél (a kifejezetten rá vonatkozó rendelkezés tekintetében az eljárás egyéb résztvevője) jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti. A keresetet a Fővárosi Bírósághoz címezve, a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzatának jegyzőjénél határozatom közlésétől számított 30 napon belül lehet benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni.

A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya. Az ügyfél azonban a keresetlevélben a döntés végrehajtásának felfüggesztését kérheti.

A bírósági eljárás illetékköteles, a felperest tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A felperes kérheti a per tárgyaláson kívüli elbírálását.

A másodfokú eljárás során, a fellebbezési illetéken kívül egyéb költséget nem állapítok meg.

## INDOKOLÁS

Budapest-Zugló Polgármesteri Hivatali Építéshatósági Osztály (a továbbiakban: *elsőfokú építésügyi hatóság*) a 2009. április 23-án kelt 8/7471/14/2009. sz. határozatával a PRIMAÉP Kft. (Cg. 01-09-685834, székhely: 1139 Bp. Petneházy u. 14.) részére – a továbbiakban: *építető* – a Budapest X. ker. Füzér u. 30. sz. 39004. hrsz. alatti ingatlanon, a jogerős és végrehajtható építési engedélytől eltérően megvalósult 53 lakást és 2 üzlethelyiséget tartalmazó épületre fennmaradási és használathavételi engedélyt véglegesen jelleggel megadta.

A döntés ellen Jankovits Vera (1102 Budapest, Hölgy u. 11.) – a továbbiakban: *fellebbező* – törvényes határidőn belül fellebbezést nyújtott be, amelyben a döntés megsemmisítését kérte az alábbiak miatt:

1. Az elvi építési engedély kiadása előtt tartott zsűrin készült jegyzőkönyv tanúsága szerint az építető nem kapott „beépítettségi kedvezményt”.
2. Az elvi építési engedélykifejezetten a telek beépíthető területéről rendelkezett és azt 1144 m<sup>2</sup>-ben határozat meg. A kérelemhez benyújtott tervdokumentáció alapján a beépítési mutatók nem ellenőrizhetőek ezért csak a műleírásban közölt értékeket lehet elfogadni.
3. A döntés nem veszi figyelembe a 2005. március 1-jén zajlott tervzsűrin készült jegyzőkönyvben foglaltakat, ahol az alábbiakat állapították meg: „Idomterv jellegű számítás szükséges a szintterületi mutatók tényleges értékének ellenőrizhetősége miatt. A kiegészített tervdokumentációt a zsűri ismételtlen véleményezni kívánja.” További zsűrire azonban nem került sor.
4. A beruházó jóhiszemősége a megfellebbezett építési engedély felhasználását illetően megkérdőjelezhető. Az építési engedélyt a másodfokú döntés azonnal végrehajthatónak nyilvánította, tekintettel többek között arra, hogy a tervdokumentáció a jogerős és végrehajtható elvi építési engedély alapján készült. „A Bíróság ítéletében erről a határozatról a következőket írta: »Szakértő hivatkozott az ÉR. 3., 4., 5. §-aira és megállapította, hogy az ezekben rögzített kötelezettségekkel nem rendelkezik az alperesi beavatkozó által benyújtott tervdokumentáció és ezért az szakmailag nem fogadható el, így az engedélyező határozat sem megalapozott.«”
5. Beruházó azon nyilatkozata sem volt valós, miszerint a tervezett lakások egy részét már értékesítette, mivel a bírósági eljárásban pont a beruházó hivatkozott arra, hogy a lakások értékesítését 2006 februárjában kezdte meg.
6. A benyújtott tervdokumentáció nem felel meg a jogszabályi követelményeknek, sem tartalmilag, sem szakmailag. A terlapok több helyen nincsenek összhangban a műszaki leírásban foglaltakkal. A tervezői nyilatkozat dátuma 2005. januári. Az idomterveken ábrázolt számítások hibásak.
7. A beépítettség számításánál figyelmen kívül hagyták a 1,5 m-nél nagyobb kiüléssű erkélyek, loggiák alatti területet, a lefedett udvarok területét. Az építési engedélytervhez képest van alapterületi bővítés is. A megvalósulási terv szerint a beépített alapterület 42,9 %, ami jóval több, mint az eredetileg engedélyezett 35 %, ezért további bővítés nem engedélyezhető.
8. A szintterületi mutató számításánál a pinceszintet teljes egészében figyelmen kívül hagyták, pedig csak gépkocsi-tároló és a háztartással kapcsolatos tárolók területét lehet figyelmen kívül hagyni. A szintterületi mutató számításánál továbbá nem vették figyelembe a lakások megközelítését szolgáló közlekedők (függőfolyosók), a bejárati előtér, valamint a kazánház területét, valamint az erkélyek és loggiák területét. Az 5. emeleten a padlásnak nevezett tetőtéri helyiségeket nem számították be a bruttó szintterületbe. nem vették figyelembe továbbá azt, hogy mivel a körítőfalak vastagsága 30 cm-ről 38 cm-re változott, ezáltal a bruttó beépített szintterület is növekedett.
9. A megvalósulási terv szerint a szintterületi mutató 1,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ami jóval több mint az engedélyezett 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a növekedés okára azonban a döntés nem tér ki.
10. A pincefödémén kialakított 50 cm földfeltöltésen kialakított zöldfelületet nem lehet 100 %-ban beszámítani a zöldfelületbe.
11. Az építménymagasság számítása nem megfelelő, a tervező több olyan felületet is figyelmen kívül hagy, amit be kéne számítani. A megvalósulási terv alapján számítva az

- épitménymagasság 11,65 m, ami jóval több mint az engedélyezett 8,40 m. Az eltérés okára a döntés nem tér ki.
12. Elsőfokú építésügyi hatóság szabályossá tételre történő felhívását lényegében elutasító építetető nyilatkozatot a döntés nem értékeli, nem kifogásolja. Ugyanakkor a döntés is megállapítja, hogy a megvalósult épület nem felel meg maradéktalanul az építésügyi előírásoknak, vagy is megállapítja, hogy az épület nem szabályos. Fennmaradási engedély csak akkor adható, ha a megvalósult épület az érvényes építésügyi előírásoknak megfelel, vagy átalakítással szabályossá tehető.
  13. Az építési engedélytől való eltérés (szintterület) csak relatíve nem jelentős, abszolút értékben tekintve egy kisebb családi ház területével vetekszik. A szabálytalansággal okozott érdeksérelem nem jelentéktelen, és sérti a közérdeket, mivel nem felel meg a lakosság bevonásával elkészített helyi építési szabályzatban foglaltaknak.
  14. A megvalósulási terv nem a valós állapotot ábrázolja, mivel az 5. emeleten padlástérnek jelölt helyiségek – kialakításuk miatt is – a hozzájuk kapcsolódó lakás részeként használhatók. Ráadásul a padlástérből zuhanyzó, illetve wc-helyiség nyílik. A 4. emeleti alaprajzon két wc be rendezést tartalmazó helyiség közvetlenül a konyha-étkező légtéréből nyílik, ami nem felel meg az OTEK előírásainak.
  15. Az ilzletekhez tartozó parkoló hátsókertben történő elhelyezése nem jó és nem életszerű.
  16. A használatbavételi engedély megadása jogsértő, mivel a döntés kiadásakor a tárgyi épületre nincs sem jogerős építési engedély, sem jogerős fennmaradási engedély.
  17. A beruházó egy darabig ugyan jogerős és végrehajtható építési engedéllyel rendelkezett, de ezt a jogát nem jóhiszeműen szerezte és gyakorolta, mivel a korábban ismerttetettek szerint (lakások értékesítésére hivatkozva) megtévesztette a másodfokú hatóságot.
  18. A használatbavételi engedély megadásához szükséges a szakhatóságok, közművek, stb. nyilatkozatai, ezek azonban az építési engedély végrehajtását felfüggesztő végzés jogerőssé válása előtt nem álltak rendelkezésre maradéktalanul. A 2007. október 4-én megtartott helyszíni szemle állapította meg először azt, hogy az épület teljesen elkészült, de még ekkor is a biztonságos használathoz szükséges hiányok pótlásáról rendelkezett.
  19. A megvalósult épület – az elsőfokú döntésben foglaltakkal ellentétben – egyáltalán nem illeszkedik a környéken meglévő beépítéshez.

**A rendelkezésemre álló iratok alapján az ajáblakat állapítottam meg:**

#### Előzmények:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Építéshatósági Osztálya a 2005. május 25-én kelt III/277/10/2005 számú határozatával *épitetető kérelmére*, a Budapest X. kerület Füzér u. 30. szám (39004 hrsz.) alatti ingatlanra, két-két egymásba kapcsolódó épületszárnyból álló, bruttó 1144,52 m<sup>2</sup> alapterületen, 53 lakás és 1 üzlet építésére feltételekkel, **épitési engedélyt adott**.

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatalának Építésügyi Főosztálya a 2005. augusztus 28-án kelt 08-2050/2/2005 számú **másodfokú határozatával** a III/277/10/2005 számú épitési engedélyt – **annak azonnali végrehajthatóságával** – helybenhagyta.

*Épitetető* a 2005. szeptember 7-én jogerőssé és végrehajtható vált III/277/10/2005 számú épitési engedély birtokában kezdte meg az épitési munkálatok végzését.

Fővárosi Bíróság a 2006. február 15-én kelt I.K.34009/2005/7. számú végzésében a Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala Építésügyi Főosztály 08-2050/2/2005 számú **másodfokú határozatának végrehajtását** a per jogerős befejezéséig **felfüggesztette**. E végzés ellen Fővárosi Közigazgatási Hivatal (2006. február 27-én) és *épitetető* fellebbezést nyújtott be, így az **nem jogerős**.

*Épitetető* 2006. május 29-én **móciósított épitési engedély iránti kérelmet** nyújtott be Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Építéshatósági Osztályához.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Építéshatósági Osztálya a 2006. július 7-én kelt **III/790/10/2006** számú végzésével építető módosított építési engedélyezési eljárását a Fővárosi Bíróság I.K.34009/2005/7. számú 2006. február 15. napján kelt végzésének joghatálya beálltaig felfüggesztette.

Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala Építésügyi Főosztály a 2006. október 5-én kelt **08-1011/3/2006** számú végzésével, a **III/790/10/2006** számú elsőfokú végzést megsemmisítette és a Budapest Kőbányai Önkormányzat jegyzőjét a módosított építési engedélyezési eljárás lefolytatására utasította.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Építéshatósági Osztálya a 2006. november 10-én kelt **III/790/18/2006** számú határozatával építető kérelmére, a Budapest X. kerület Füzér u. 30. szám (39004 hrsz.) alatti ingatlanon építés alatt álló 53 lakás + üzlet + mélygarázs épület módosított tervek szerinti továbbépítésére a módosított építési engedélyt megadta.

Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal a 2007. február 15-én kelt **08-1011/1/2006** számú határozatával a **III/790/18/2006.** számú – módosított építési engedélyt megadó – elsőfokú határozatot megsemmisítette és egyben a Budapest Kőbányai Önkormányzat jegyzőjét új eljárás lefolytatására kötelezte.

Fővárosi Ítéletábrla a PRÍMAEP Kft. fellebbezésére a 2007. január 18-án kelt **4.Kpkf.51.109/2006/2.** számú végzésével, a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal fellebbezésére a 2007. május 17-én kelt **4.Kpkf.50.261/2007/2.** számú végzésével elsőfokú bíróság I.K.34009/2005/7. számú – a 08-2050/2/2005 számú másodfokú határozat végrehajtását felfüggesztő – végzését helybenhagyta.

Építető a Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatalához 2007. március 19-én, a Budapest X. kerület Füzér u. 30. szám (39004 hrsz.) alatti ingatlanon felépített épület fennmaradására és egyben használatbavételére nyújtott be kérelmet.

Építető kizárási kérelmére, a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal 2007. május 23-án kelt **08-347/8.2007** számú végzésével a Budapest, Füzér u. 30. szám (39004 hrsz.) alatti lakóépület – 53 lakás + üzlet + mélygarázs és lift fennmaradásának és egyben használatbavételének – építésügyi hatósági engedélyezési eljárásából a Budapest Kőbányai Önkormányzat jegyzőjét kizárta, és az eljárás lefolytatására Budapest–Zugló Önkormányzatának jegyzőjét (a továbbiakban: *elsőfokú építésügyi hatóság*) jelölte ki.

*Elsőfokú építésügyi hatóság* a 2008. január 16-án kelt **8/4946/2007** számú határozatával építető részére fennmaradási és használatbavételi engedélyt adott. Ezzel egyidejűleg a 2008. január 16-án kelt **8/555/2008.** sz. határozatával építésügyi bírsággal sújtotta fellebbezőt.

Jogorvoslati kérelem alapján Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal a 2008. május 13-án kelt **P-51-2488/2008. sz. határozatával a 8/4946/2007. sz. – fennmaradási és használatbavételi engedélyt megadó – elsőfokú határozatot megsemmisítette és elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárás lefolytatására utasította.** Szintén jogorvoslati eljárásban Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal a 2008. május 16-án kelt **P-51-2488/1/2008. sz. határozatával a 8/555/2008. sz. – építésügyi bírságot megállapító – elsőfokú határozatot megsemmisítette és új eljárás lefolytatására kötelezte.**

A Fővárosi Bíróság a 2008. június 30-án kelt I.K.34009/2005/71. számú ítéletével, a 2005. augusztus 28-án kelt **08-2050/2/2005. számú másodfokú határozatot hatályon kívül helyezte, és Hivatalunkat új eljárás lefolytatására kötelezte.**

*Elsőfokú építésügyi hatóság* a 2009. április 23-án kelt 8/7471/14/2009. sz. határozatával építető részére a Budapesti X. ker. Fülér u. 30. sz. 39004. hrsz. alatti ingatlanon, a jogerős és végrehajtható építési engedélytől eltérően megvalósult 53 lakást és 2 üzlethelyiséget, valamint mélygarázszt tartalmazó épületre a fennmaradási és használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadta. Egyúttal kötelezte építetőt, hogy az üzletek hiányzó szakipari befejezési munkáit (burkolatok, festés-mázolás, szerelvényezés) a döntés jogerőre emelkedésétől számított 180 napon belül végezze el.

A Fővárosi Bíróság 2008. június 30-án kelt I.K.34009/2005/71. számú ítélete alapján a 2009. szeptember 7-én kelt P-3167/7/2009. sz. határozatommal a 2005. május 25-én kelt III/277/10/2005. számú elsőfokú építési engedélyt megadó határozatot megváltoztattam oly módon, hogy az építési engedély iránti kérelmet elutasítottam, tekintettel arra, hogy az építlet időközben elkészült.

#### Megállapítások:

❖ *Építető* a fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmét 2007. március 19-én nyújtotta be.

*Elsőfokú építésügyi hatóság* a 2008. január 16-án kelt 8/4946/2007 számú határozatával építető részére a fennmaradási és használatbavételi engedélyt megadta.

Jogorvoslati kérelem alapján Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal a 2008. május 13-án kelt P-51-2488/2008. sz. határozatával a 8/4946/2007. sz. – fennmaradási és használatbavételi engedélyt megadó – elsőfokú határozatot megsemmisítette és elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárás lefolytatására utasította.

Az új eljárás során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 36. § (3) bekezdése alapján az alapeljárás megindításakor (kérelem benyújtásakor) hatályos jogszabályok alapján kellett eljárni.

Az Étv. 48. § (1) bekezdése alapján, ha az építményt, építményrészt szabálytalanul építették meg, az építésügyi hatóság arra – az építető vagy az ingatlannal rendelkezni jogosult kérelme alapján – fennmaradási engedélyt ad, ha a 36. §-ban meghatározott feltételek fennállnak vagy megteremtethetők és az építető az építési jogosultságát igazolta.

Az Étv. 48. § (2) bekezdése alapján a fennmaradási engedély az (1) bekezdésben foglaltak érvényesítése mellett kiadható akkor is, ha

a) az építmény, építményrész átalakítással szabályossá tehető, vagy

b) a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentéktelen, közérdeket nem sért, vagy a hatóság által meghatározott határidőn belül elhárítható.

A rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam, hogy építető jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában kezdte meg az építkezést és az építési engedély végrehajthatóságát felfüggesztő bírósági döntés jogerőre emelkedéséig (2007. május 17.) az épület építését befejezte.

Megállapítottam továbbá, hogy bár a bíróság az építési engedélyt helybenhagyó másodfokú határozatot megsemmisítette, így az építési engedély alapján további építési munka végzése nem lehetséges, az építkezés még az építési engedély végrehajthatóságát felfüggesztő bírósági döntés jogerőre emelkedése előtt befejeződött.

*Építető* az építkezés során a jogerős és végrehajtható építési engedélytől is eltért. A fentiekből adódóan csak az építési engedélytől való eltérés tekinthető szabálytalan építkezésnek, ezért – mivel addig a jogerős és végrehajtható építési engedély alapján építkezett – csak az eltérések tekintetében kellett fennmaradási engedélyezés: eljárást lefolytatni.

Az építési engedélytől az alábbi engedély köteles eltérések történtek:

- a pinceszinten alapterületi növekedés a gáz- és vízmérő helyiségek területének egy része ( $1,7 \times 3,2 \text{ m} = 5,44 \text{ m}^2$ ),
- a mélygarázs szellőzéséhez angolakna épült ( $1,125 \times 4,6 \text{ m} = 5,175 \text{ m}^2$ ),
- a pinceszinten lépcső épült az udvar felé,
- a főbejárat melletti lépcsőház alapterülete növekedett,
- a garázslehajtó feletti lakások alapterülete növekedett, és mindegyikhez plusz egy erkély is létesült,
- a homlokzati nyílászárók száma, és mérete változott,
- az 5. szinten eredetileg padlástérnek nevezett területet kettőszították és hozzacsatolták a 36. sz. és 37. sz. lakáshoz, a padlástérben mosókonyhát, illetve tárolót és WC-t alakítottak ki,
- a szerkezeti falak több helyen 30-asról 38-asra változtak.

Az építési engedély tekintetében, a bíróság által elrendelt új másodfokú eljárásban – szintén a tervek kiegészítését követően – az építési engedélyezési tervdokumentáció alapján ellenőriztem a beépítési mutatókat, amelyek a következők:

- az ingatlan tervezett terepszint alatti beépítettsége  $1665,57 \text{ m}^2$ , ami 50,33 %-nak felel meg,
- az ingatlan tervezett terepszint feletti beépítettsége  $1450,986 \text{ m}^2$ , ami 43,85 %-nak felel meg,
- a tervezett bruttó beépített szintterület  $3853,725 \text{ m}^2$ , a szintterületi mutató  $1,165 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,
- a tervezett építménymagasság  $9,928 \text{ m}$ .

A felterjesztett iratanyagban található fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció hiányos volt, ezért hiánypótlás keretében a tervek kiegészítésére hívtam fel *építetőt*.

*Építető* által becsatolt, kiegészített tervdokumentáció tervlapjain a hiányzó méretvonalak feltüntetésre kerültek, az eredetileg felvett metszeteken túl további metszetek kerültek csatolásra, az épület összes homlokzatáról becsatolták a homlokzati nézeteket.

*Fellebbezőt* a javított tervek benyújtásáról értesítettem, aki az iratbetekintési jogával élve 2009. július 16-án a javított terveket megtekintette és az alábbi észrevételeket tette: a tervrajzok léptéktelenek, nincsenek aláírva, a szintterület és beépíttség számítás összesített adatai hiányoznak, a szintterület-számításnál az idomterven a pinceszintet nem vették figyelembe, az építménymagasság számításnál az idomtervet a metszeteken ábrázolták, nincs tervezői nyilatkozat, továbbra is vannak épületrészek, melyek rendelkezése nem a megvalósult állapot szerint van feltüntetve. *Fellebbező* továbbá átadta az általa az OLÉH felé tett kérdéseket és az arra kapott válaszokat (OLÉH 2006. február 17-én kelt 228-1/2005. sz. állásfoglalása).

Újabb felhívásonra *építető* csatolta a léptékhelyesen kinyomtatott tervlapokat, melyeket mind a tervező, mind az építető előírás szerűen aláírt, továbbá csatolta a tervezői nyilatkozatot is. Az említett iratok becsatolásáról *fellebbezőt* értesítettem, aki újabb iratbetekintést nem kért.

A javított fennmaradási engedélyezési tervdokumentáció alapján, a fentiek figyelembevételével a megvalósult épület tekintetében az alábbi beépítési mutatókat állapítottam meg:

- az ingatlan terepszint alatti beépítettsége:  $1665,57 + 5,175 + 5,44 = 1676,185$  ami 50,65 %-nak felel meg,
- az ingatlan terepszint feletti beépítettsége  $1451,251 \text{ m}^2$ , ami 43,86 %-nak felel meg (a beépíttség lényegében attól nem változik, hogy a két épületrészt összekötő folyosó szélessége csökken, valamint rövidebb lett, az ebből fakadó alapterület csökkenés lényegében kompenzálja a lehajtó feletti lakások, valamint a lépcsőház bővülését),
- a bruttó beépített szintterület  $3906,36 \text{ m}^2$ , a szintterületi mutató  $1,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- a megvalósult építménymagasság  $9,935 \text{ m}$ .

Tájékoztatom *építetőt*, hogy az általa becsatolt terveken az építménymagasság számítása nem megfelelő, mivel az OTÉK fogalommagyarázata alapján az épület valamennyi homlokzatát (az udvarokra néző homlokzatokat is!) figyelembe kell venni az építménymagasság számítása során.

Tájékoztatom *fellebbezőt*, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) – az alapeljárás megindításakor (a fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor) hatályos – rendelkezései szerint a szinterületi mutató számítása során az erkélyek, függőfolyosók, teraszok, loggiák területét a szinterületi mutató számítása során nem kell figyelembe venni az alábbiak miatt:

Az OTÉK 1. sz. melléklet az alábbiakat mondja ki:

„71. Szinterület: az épület - egy padlószintjéhez tartozó - épületszerkezetek által elfoglalt területtel növelt alapterülete.

24. Építményszint: az építménynek mindazon járószintje, amelyen meghatározott rendeltetés céljára helyiség, helyiségesoport (pl. pincészínti, alsószintű, földszintű, emeletszintű) van vagy létesül.

33. Helyiség: a rendeltetésének megfelelően minden irányból körülrzárt, tartózkodásra alkalmas tér.”

A fentiek értelmében, mivel az erkély, függőfolyosó, terasz, loggia nem minősül helyiségnek, így a szinterület számításánál sem kell figyelembe venni a területüket.

Tájékoztatom továbbá *fellebbezőt*, hogy az idomterv benyújtása nem kötelező, elsőfokú építésügyi hatóságnak az ellenőrző számításokat el kell végeznie az idomtervek hiányában, illetve azok pontatlansága esetén is.

A jelen eljárásban *fellebbező* által becsatolt 2006. február 17-én kelt 228-1/2005. sz. OLÉH állásfoglalással kapcsolatban megjegyzem, hogy az abban foglaltak szakmai véleménynek minősülnek, és az Alkotmánybíróság 60/1992. (XI. 17.) AB határozata értelmében kötelező ereje nincs, csupán tájékoztató jellegű, arra bíróság vagy más hatóság előtt bizonyítékként hivatkozni nem lehet.

A fentiek alapján megállapítottam, hogy a jogerős és végrehajtható építési engedélytől az eltérés elenyésző, a beépítettség lényegében nem változott, a szinterületi mutató tekintetében a növekmény az eredetileg engedélyezettnek kb. 1,3 %-a.

Megállapítottam továbbá, hogy az alapterületi bővítés (utcai szárny belső udvar felé történő bővítése ami szintenként  $3,4 \times 1,3 = 4,42 \text{ m}^2$ ) valamint az 5. szinti padlásterületek lakásokhoz való csatolása (ezáltal a szinterületi mutató növekedése), valamint ezen területek egy részének a beépítése közérdeket, vagy a szomszédos ingatlanok érdekeit nem sérti, a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét nem befolyásolja. A padlásterületek használatával az épület kubatúrája nem változik. Fellebbező a jogorvoslati kérelmében nem adott elő olyan konkrét tényét, amely alapján a padlásterék fennmaradását engedélyezési tervdokumentáció szerinti használata számára érdeksérelmet okozna.

A jogerős és végrehajtható építési engedélytől eltérően megvalósult épület az eredeti engedélyezett tervek szerinti visszaalakításának költsége oly mértékű, amely nem áll arányban az elkövetett szabálytalanság mértékével.

A fentiek figyelembevételével, az Étv. 48. § (2) bekezdésére való hivatkozással a fennmaradási és használatbavételi engedély megadása megadása jogszerű volt.

☛ Az Étv. 48. § (6) bekezdése értelmében a fennmaradási engedély egyúttal az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.

A rendelkezéseimre álló iratok alapján megállapítottam, hogy építető a fennmaradási engedély kérelméhez csatolta a közművek és a kéményseprő használatbavételhez hozzájáruló nyilatkozatát, a

Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatalt

Építésügyi Főosztály

P-3167/8/2009

7/10 oldal

felelős műszaki vezető nyilatkozatát. Elsőfokú építésügyi hatóság a tárgyi ügyben érintett szakhatóságokat megkereste, akik a fennmaradáshoz és használatbavételhez hozzájárultak. Elsőfokú építésügyi hatóság az eljárás során tartott helyszíni szemléin megállapította, hogy az épület a benyújtott fennmaradási tervdokumentáció szerint elkészült, az a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas.

**A fentiek értelmében a végleges használatbavételi engedély megadása jogszerű.**

A fellebbezésben foglaltakra – a fentiekén túl – az alábbi válaszokat adom:

- ad.1. A hivatkozott tervzsűri jegyzőkönyve alapján *építetű* valóban nem kapott „beépítettség kedvezményt”, azonban a zsűri nem is kifogásolta a tervezett beépítési mutatókat.
- ad.2. Ahogy már a P-3167/7/2009. sz. határozatomban is kifejtettem, az elvi építési engedélyt megadó határozat és a hozzá tartozó tervdokumentáció együtt kezelendő. A tervk alapján (melyek megegyeznek az építési engedélyezési eljárás során benyújtott tervekkel) elvégzett ellenőrző számítások szerint a valós beépítési értékek nem egyeznek (magasabbak) a műleírásban közölt értékekkel, de mind a döntés mind a tervdokumentáció jogerősítésc megtörtént.
- ad.3. Tekintettel arra, hogy a P-3167/7/2009. sz. határozatommal az építési engedélyt megadó elsőfokú határozatot megváltoztartam oly módon, hogy az építési engedély iránti kérelmet elutasítottam, így a zsűrivel kapcsolatos észrevételek is oka fogyottá váltak.
- ad.4. A bírósági ítélet, *fellebbező* által, hivatkozott része nem az elvi építési engedélyről szól, nem is szólhat arról, tekintettel arra, hogy a bírósági eljárás tárgya az építési engedélyt helybenhagyó másodfokú határozat volt.
- ad.5. Az építési engedély másodfokon történt azonnali végrehajthatóságának kimondása nem csak az *építetű* nyilatkozatának figyelembevételével történt, az indokolásban többek között szerepelt az is, hogy az építési engedélyezési tervdokumentáció a jogerős és végrehajtható elvi építési engedély alapján került kiadásra.
- ad.6. A tervdokumentáció kiegészítése a másodfokú eljárásban megtörtént, a javított tervek fellebbező is megtekintette.
- ad.7. A javított tervek alapján a másodfokú eljárásban megtörtént a beépítettség ellenőrzése.
- ad.8. A javított tervek alapján a másodfokú eljárásban megtörtént a szintterületi mutató ellenőrzése. *Fellebbező* állításával ellentétben – az alapeljárás megindításakor hatályos jogszabályok alapján – a függőfolyosók, erkélyek, loggiák, teraszok területét nem kell figyelembe venni.
- ad.9. Az ellenőrző számítások alapján a szintterületi mutató növekedése minimális, mivel a szintterületet csak az építési engedélytől való eltérés tekintetében vizsgálhatta *elsőfokú építésügyi hatóság*.
- ad.10. Az említett területek nélkül is biztosított az övezetre előírt zöldfelületi mutató.
- ad.11. A javított tervek alapján a másodfokú eljárásban megtörtént az építménymagasság ellenőrzése. Az építési engedélyhez képest minimális a növekedés.
- ad.12. Az Étv. 48. § (2) bekezdése alapján a fennmaradási engedély kiadható akkor is, ha az építmény nem felel meg az előírásoknak, de az okozott érdeksérelem jelentéktelen.
- ad.13. Az építési engedélytől való eltérés mértékét csak relatíve lehet megítélni, az mindig függ a beruházás méretétől.
- ad.14. A 4. emeleti 37. sz. lakásban a wc-t tartalmazó helyiségek nem a konyha-étkező legteréből, hanem az előszobából nyílnak, amit jogszabály nem tilt.
- ad.15. Az OTÉK, illetve a helyi építési szabályzat csak azt írja elő, hogy telken belül kell biztosítani a szükséges parkolóhelyet, ami a fennmaradási engedélyezési tervek szerint biztosított. Az ingatlan tulajdonosainak megállapodásán múlik, hogy a hátsókerthben kialakított parkolókat az üzletek vevői, vagy az udvari szárny lakói használják-e.
- ad.16. Az Étv. 48. § (6) bekezdése értelmében a fennmaradási engedély egyúttal használatbavételi engedély is, amennyiben ennek a feltételi fennállnak.
- ad.17. Az építési engedély másodfokon történt azonnali végrehajthatóságának kimondása nem csak az *építetű* nyilatkozatának figyelembevételével történt, az indokolásban többek között



szerepelt az is, hogy az építési engedélyezési tervdokumentáció a jogerős és végrehajtható elvi építési engedély alapján került kiadásra.

- ad.18. Az, hogy az építési engedély végrehajthatóságát felfüggesztő bírósági döntés jogerőre emelkedése előtt nem álltak rendelkezésre a közművek, szakhatóságok használatbavételre vonatkozó nyilatkozatai, nem jelenti azt, hogy az épület nem készült el addigra.
- ad.19. Az épület környezetéhez való illeszkedésének vizsgálata szubjektív. Az épület – kisebb eltérésekkel – a jogerős és végrehajtható építési engedély alapján épült meg, ezért a fennmaradási engedélyezési eljárás során ennek vizsgálata már nem indokolt.

A tárgyi eljárás 2007. március 19-én indult ezért eljárásom során – a *közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól* szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: *Ket.*) rendelkezéseit kivéve – az eljárás megindításakor hatályos jogszabályokat vettem figyelembe.

A *Ket.* 104. § (3) bekezdése szerint az elsőfokú határozatot és az azt megelőző eljárást megvizsgálva, fentieket figyelembe véve, a *Ket.* 105. § (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Döntésem a *Ket.* 128. § (4) bekezdése alapján a közléssel jogerős és végrehajtható.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét a *Ket.* 109. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

Hatásköröm és illetékességem a *Ket.* 21. § (1) bekezdés b) pontján, a *Ket.* 107. § (2) bekezdés a) pontján, az *építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésén, valamint a *Kormány általános hatáskörű területi államigazgatási szervéről* szóló 318/2008. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésén, a (2) bekezdés a) pontján valamint a *Ket.* § (1) bekezdés a) pontján alapul.

Budapest, 2009. szeptember 7.

A hivatalvezető nevében és megbízásából:

Puskásné Németh Edit s.k.  
osztályvezető

A kiadmány hitelesítő



A tizedik oldal a másodfokú döntés értesítettjeit tartalmazza.