



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2603/00405-2/2021.

ÉTDR azonosító: 202100033148

ÉTDR iratazonosító: IR-000182350/2021

Ügyintéző:

Telefon: 06-1-485-69-06

E-mail: [epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Budapest II. kerület, Cirbolya utca 3-9. szám alatti, 16019/5 helyrajzi számú ingatlanon a szomszédos 16022/1 és a 015980/13 helyrajzi számú ingatlanokra átnyúlóan felépített lakóépületre, terepszint alatti építményekre vonatkozó **fennmaradási és használatbavételi engedélyezési** ügyben a BP/1003/00220-2/2020. számú végzéssel elrendelt új eljárás.

Ügyfél neve:

Melléklet: –

Ügyfél címe:

Hiv. szám: –

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) hatáskörében eljárva a 2020. június 02. napján kelt BP/1003/00220-2/2020. számú másodfokú végzéssel elrendelt új eljárásban a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

A (székhelye: , a továbbiakban **Építető**, képviselőjére jogosult:

által 2010. december 03-án

előterjesztett, majd 2010. december 15-én módosított, a Budapest II. kerület, Cirbolya utca 3-9. szám alatti, és a 16019/5, a 16022/1 és a 015980/13 helyrajzi számú, – a

(székhelye: ) kizárólagos függő hatályú tulajdonában lévő, a Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság (2100 Gödöllő, Kotlán Sándor utca 1. szám) zárlatával, a (székhelye:

) a zárlatra tekintettel függő hatályú, 2021. június 18. napjáig tartó vételi jogával terhelt, „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, 4522 m<sup>2</sup> területű – ingatlanokon, a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzatának Jegyzője (a továbbiakban: **Jegyző**) 2008. április 08-án kelt, 2008. április 09-én jogerőssé vált, VI. 1111-4/2008. számú **fennmaradási és továbbépítési engedélyétől eltérően**, a megvalósított egylakásos lakóépületre, illetve a hozzá kapcsolódóan egy szerkezeti egységként felépített gépjármű tárolóra és terepszint alatti építményekre vonatkozó

**fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmet elutasítom.**

**Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból** a Budapest II. kerület, Cirbolya utca 3-9. szám, 16019/5, 16022/1 és 015980/13 hrsz.-ú ingatlanokon engedélytől eltérően felépült családi lakóépület és a hozzá kapcsolódó gépkocsi tároló és terepszint alatti építmények **fennmaradási és használatbavételi engedélyéhez nem járulok hozzá.**

**Talajvédelmi és erdészeti szempontból az épület fennmaradását nem támogatom.**

Egyben kötelezem az Építetőt, hogy a tárgyi ingatlanon a szomszédos 16022/1 hrsz.-ú és 015980/13 hrsz.-ú ingatlanokra is átnyúlóan megvalósított egylakásos lakóépületet, a hozzá kapcsolódóan egy szerkezeti egységként felépített gépjármű tárolót és terepszint alatti építményeket jelen határozatom véglegessé válásától számított 90 napon belül bontsa el.

Kiemelt Ügyek Osztálya

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 235-1726

E-mail: [epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu](mailto:epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF KÜO – KRID: 422374158

**Kötelezem továbbá az Építetőt arra, hogy**

- **a tárgyi ingatlanon a terepet az építési tevékenységet megelőző terepállapotnak megfelelően állítsa vissza,**
- **az ingatlan DK-i telekhatára mentén épített, előkertben elhelyezett portaépületet bontsa le,**
- **valamint az utcai telekhatár mentén elkészített tömör vasbetonkerítést a közterületi aszfaltburkolattól mért 2,50 m-es magasságig bontsa vissza, és a megmaradó kerítés felületét 40%-ban áttörtté alakítsa át**

**jelen határozatom véglegessé válásától számított 90 napon belül.**

Felhívom az **Építető** figyelmét arra, hogy amennyiben a fent előírt kötelezettségeinek a megadott határidőig nem, vagy nem teljes körűen tesz eleget a végrehajtást **az állami adóhatóság fogatosítja.**

Felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi hatóság **azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok tűrésére kötelezheti.**

**Jelen döntésem a közléssel végleges.**

**Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.**

**A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, a döntésem közlésétől számított 15 napon belül.**

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet **BFKH**-nál nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek (1055 Budapest Markó u. 27.) címezve.

Jogi képviselő, illetőleg belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be.

**A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.**

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogatosítható, **kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította.** A tudomásszerzésig fogatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védiratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető. A perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesítés közlését követő nyolc napon belül kell bejelenteni. E határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye. A keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, illetve kiterjeszteni.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási bírósági eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfelfogadási időben (hétfőn: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 8<sup>00</sup> órától - 16<sup>00</sup> óráig) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

## I N D O K O L Á S

### Előzmények:

(a továbbiakban: **Jogelőd építető**) kérelmére a **Jegyző** a 2005. december 21. napján kelt, **VI. 3419/4/2005.** számú határozatával, a tárgyi ingatlanon új egyalakos lakóépületre benne úszómedence építésére, kültéri úszómedence építésére, a kültéri gépkocsitárolók kialakításához szükséges földbevágásra és támfalakra, valamint utcai telekhatáron álló kerítés létesítésére adott **építési engedélyt**. Az építési engedély 2006. január 9. napján – fellebbezés hiányában – jogerőre emelkedett.

**Jogelőd Építető** az építési engedély alapján az építési munka megkezdését, 2006. április 24-ei kezdési nap megjelölésével, 2006. április 19. napján a hatóságnál bejelentette.

A jogerős építési engedélytől eltérő építési munkák miatt, 2008. március 19. napján fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet nyújtott be a **Jegyzőhöz**.

A **Jegyző** a 2008. április 08. napján kelt, **VI. 1111-4/2008.** számú határozatával a tárgyi ingatlanon az építési engedélytől eltérően megvalósított lakóépület pince + földszint + emeleti szintjeire, valamint a hátsókerti terepszint alatti gépjármű tároló fennmaradására és továbbépítésére adott engedélyt **Jogelőd építető** részére, egyben a teljes tetőemeleti szint, továbbá az ÉK-i telekhatár mentén tervezett 32 × 4 m alapterületű (nappali szoba, fürdő, hőközpont helyiségekből álló) terepszint alatti építmény tekintetében a kérelmet elutasította. Kötelezte továbbá a **Jogelőd építetőt**, hogy a szomszédos (akkor még Jogelőd építető tulajdonában lévő, 16022/1 helyrajzi számú) ingatlanra deponált földet az építkezés helye szerinti ingatlanra szállítsa vissza; a DK-i telekhatár mentén készített szerkezetkész portaépületet bontsa le, valamint az utcai telekhatár mentén készített tömör vasbeton kerítést a közterületi aszfaltburkolattól mért 2,0 m-ig bontsa vissza a határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül.

A fennmaradási és továbbépítési engedély az érintett és érdekelt ügyfelek fellebbezési jogról való lemondása következtében 2008. április 09. napján jogerőre emelkedett.

A 2008. június 17. napján készült – kézzel írt – helyszíni jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a tárgyi ingatlanon a szerkezetkész épület legfelső szintje felett acél vázszerkezet készült, mely a kiviteli tervek szerint női dolgozó és szivarszoba lesz. Ez a szint engedély nélkül épül. Az ingatlan ÉK-i telekhatára mentén vasbeton szerkezetű kerítés építése van folyamatban. A kerítés építése szabálytalan. Az építési munkákat az építésügyi hatóság azonnali hatállyal leállította, amit a jelenlevő műszaki vezető, a jegyzőkönyv aláírása mellett tudomásul vett.

**Jogelőd építető** meghatalmazottja, a 2008. június 20. napján tett nyilatkozata szerint, a K-i oldalhatáron lévő kerítés a helyi építési szabályzat 14. § (6) bekezdése alapján valósul majd meg, és az épület lezárása árnyékoló (pergola) szerkezettel fog történni a jelenleg megvalósult acélszerkezeten. A kapcsolódó födémelek a pergola alatti szinten lezárásra kerülnek.

**Jogelőd építető** a 2008. június 23. napján kelt levelében jelezte a leállítással kapcsolatban, hogy a korábban kifogásolt épületszerkezetek módosításra és átépítésre kerültek, kérte más ügyintéző kijelölését ügyében. Az előadói ív belső borítóján található feljegyzés szerint 2008. július 10. napján másik ügyintéző kijelölése megtörtént.

A **Jegyző** a 2009. szeptember 21. napján kelt, **VI. 1343-5/2009.** számú végzésében tudomásul vette, hogy a **VI. 1111-4/2008.** számú, jogerőssé és végrehajthatóvá vált fennmaradási és továbbépítési engedély építetője építési jogáról lemondott, és jogutódja lett.

**2010. december 3.** napján a használatbavételi engedély iránti kérelmet terjesztett elő, melyet a 2010. december 14. napján kelt levele szerint fennmaradási és használatbavételi engedély

iránti kérelemre módosított. Közölte, hogy az épület tetőszintjén lévő pergola beüvegezett felülete 88,69 m<sup>2</sup>.

A ..... gazdasági társaság 2013. június 7. napjától ..... számon felszámolás alatt áll, így tehát a ..... immáron ..... néven szerepel a cégnyilvántartásban.

Az iratok között megtalálható a hatóság műszaki ellenőrének aláírásával ellátott, 2010. december 15. napján készült irat, mely szerint a használatbavételi engedélyezési eljárást megelőző, 2010. december 14. napján megtartott épületellenőrzést a VI. 1111/4/2008. számú fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervek figyelembe vételével végezte, és megállapította, hogy a felépített négyszintes lakóépület a fennmaradási tervdokumentációban foglaltakkal megegyezik és a továbbépítési tervektől eltérés nem történt. Az épület alaprajzi kontúrméretei, metszetei és falnézetei, valamint a lakóépület homlokzatai a jogerős fennmaradási tervek szerint készültek el. Az épület bejárása során megállapította, hogy a családi ház cca. 60%-os készütsége nem elégséges a használatbavételi engedélyezési eljárás lefolytatásához. A válaszfalak jelentős és a burkolatok teljes hiánya jellemzi az épületet. Bár a fűtés részleges, a lakóépület egyes területei üzemeltethetők, a tisztálkodás és a főzés, a lakhatás nélkülözhetetlen feltételei nincsenek biztosítva. Az ingatlan végleges tereprendezése nem készült el. Megállapította, hogy a gépkocsitárolóhoz vezető út nyomvonalát építtető megváltoztatta, és nem az engedélyezett nyomvonal szerint építi, valamint a fennmaradási és továbbépítési engedélyben foglalt kötelezettségének egyelőre nem tett eleget.

A **Jegyző** a 2010. december 21. napján kelt, **VI. 2271-9/2010.** számú elsőfokú határozatával a ..... kérelmére a fennmaradási és használatbavételi engedélyt megadta, amelyet a **VI. 423/2011.** számú határozatával – a szakhatóságok állásfoglalásai tekintetében – kiegészített.

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a 2011. január 18. napján kelt, KTVF:2390-3/2011 számú levelében a használatbavételi engedély kiadásához történt hozzájáruló KTVF:2390-2/2011 számú szakhatósági állásfoglalását visszavonta. Az indokolás szerint az állásfoglalás kiadását követően megállapításra került, hogy a megépített egylakásos lakóépület kivitelezése során eltértek az építési engedélyezési tervdokumentációban foglaltaktól, azonban a változás vonatkozásában sem a felelős műszaki vezető nem nyilatkozott, sem az eltérést ábrázoló tervrajzok, valamint az azt ismertető munkarészek nem kerültek továbbításra.

A **Jegyző** a 2011. február 04. napján kelt, **VI. 42-8/2011** számú határozatával a korábban kiadott – fennmaradási és használatbavételi engedélyt megadó – VI. 2271-9/2010, valamint a kiegészítő VI. 42-3/2011 számú határozatát is **visszavonta** a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatósági állásfoglalásának visszavonása kapcsán beállt semmisségi ok miatt.

Az **Építtető** 2011. március 4. napján fellebbezést nyújtott be a VI. 42-8/2011 számú visszavonó határozat ellen. A jogorvoslati eljárásban a **BFKH** a 2011. március 29. napján kelt, **50BP-655/5/2011.** számú másodfokú határozatával az elsőfokú VI. 42-8/2011 számú határozatot **megsemmisítette**. Felügyeleti jogkörben eljárva, a 2011. március 29. napján kelt, **50BP-655/6/2011.** számú másodfokú végzéssel, a fennmaradási és használatbavételi engedélyezés során hozott VI. 2271-9/2010., VI. 2271-11/2010. és VI. 42-3/2011. számú elsőfokú határozatok **megsemmisítésére, és új eljárás lefolytatásának elrendelésére** került sor.

A **BFKH** – felügyeleti jogkörében eljárva – a 2011. március 29. napján kelt, **50BP-655/7/2011.** számú másodfokú végzésével, a 2008. április 8. napján kelt, VI. 1111-4/2008. számú elsőfokú határozattal megadott fennmaradási és továbbépítési engedély határozatot megsemmisítette és e körben is új eljárás lefolytatására kötelezte a **Jegyzőt**.

A **Jegyző** a 2011. október 7. napján kelt, **VI. 944-9/2011.** számú határozattal **Jogelőd építtető** 2008. március 19. napján benyújtott fennmaradási és továbbépítési engedély kérelmét elutasította és kötelezte a szabálytalan állapot megszüntetésére, továbbá ezen munkák tűrésére kötelezte a

Fellebbezés kapcsán a **BFKH** a 2011. december 15. napján kelt, **50BP-655-16/2011.** számú határozattal a VI. 944-9/2011 számú határozatot **helybenhagyta**, mely döntés ellen keresetet nyújtott be külön-külön a ..... és **Jogelőd építtető**.

A **Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság** (a továbbiakban: **Bíróság**) a 2015. március 11. napján kelt, **14.K.30.174/2015/6. számú ítéletében** az 50BP-655-16/2011. számú másodfokú határozatot, az elsőfokú VI. 944-9/2011. számú határozatra is kiterjedően **hatályon kívül helyezte és az elsőfokú hatóságot új eljárásra kötelezte.**

A **Bíróság** a **14.K.30.174/2015/6. számú ítéletének** 12. oldal 5. bekezdésében rögzítette, hogy *„A jogutódlást tudomásul vevő 2009. szeptember 21-én VI.1343-5/2009. számú végzést az alperes egyetlen felügyeleti jogkörben hozott végzésével sem helyezte hatályon kívül, így 2009. szeptember 12.-től az építéshatósági eljárásban ügyfélnek az I. r. felperest kellett volna tekintenie az elsőfokú építésügyi hatóságnak.”*

A **Bíróság** a **14.K.30.174/2015/6. számú ítéletének** 14. oldal utolsó és 15. oldal első bekezdéseiben iránymutatásként az alábbiakat írta elő:

*„... megismételt eljárás során hozható döntés arról, hogy az I. r. felperes kérelmére a végleges fennmaradási használatbavételi engedély miként adható, illetve megadható-e és amennyiben a bontás elrendelésére lesz szükség úgy konkrétan, egyértelműen határozza meg az épület egészének vagy mely részeinek az elbontására köteles immár a jogutód. Ezzel kapcsolatban a bíróság rámutat arra, miután az I. r. és II. r. felperes a közigazgatási eljárás során, de különösen a perben is hangsúlyozottan hivatkozott a jogutódlás bekövetkezésére, a bontási kötelezettség meghatározásánál vegye figyelembe azt, hogy a jogelőd II. r. felperes építtető helyébe az I. r. felperes lépett, vagyis a jogutódlásnak nem csak azt I. r. felperes szempontjából kedvező, és a II. r. felperes szempontjából is előnyös részeit kell vizsgálat tárgyává tenni, hanem azt is, hogy a jogutódlással az I. r. felperes jogelőd valamennyi korábbi cselekményéért felelősséggel tartozik. Ezt a bíróság azért kívánja nyomatékosítani, mert a felperesek végig a jogutódlás tényére hivatkoztak nevezetesen arra, hogy az alperes és az elsőfokú hatóság olyan féllel szemben hozott kötelező határozatot, akivel szemben erre jogutódlás folytán nem lett volna lehetőség. Ebből kiindulva – figyelembe véve a 2009. szeptember 21.-i jogerős végzésben foglaltakat – valamennyi döntést a fennmaradási és használatbavételi engedély kérelem vonatkozásában az I. r. felperessel szemben kell meghozni. Az I. r. felperes részére lehet vagy kell megadni a fennmaradási engedélyt, amennyiben ennek feltételei fennállnak, illetve vele szemben kell a fennmaradási és használatbavételi engedély kérelem elutasítása esetén megfelelő kötelező rendelkezéseket meghozni, ez utóbbi során vizsgálni szükséges a jogutód vonatkozásában az Étv. 48. § (9) bekezdésében előírt határidőt is.”*

A **Bíróság** fenti ítéletét követően a **Jegyző** kérelme alapján szubjektív kizárási ok megállapítására került sor a **BFKH** 2015. június 26. napján kelt, **BPD/002/00639-3/2015. számú végzésével**. A **BFKH** ezen végzésben felhívta a **Jegyzőt**, hogy az eljárás lefolytatása érdekében a teljes előzményes iratanyagot küldje meg a **Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatalának** (a továbbiakban: **BFKH I. Kerületi Hivatala**).

A **BFKH I. Kerületi Hivatala** a 2017. szeptember 18. napján kelt, **BP-01/004/00743-15/2017. számú határozatával Jogelőd építtető** által 2008. március 19-én benyújtott fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmet, valamint az **Építtető** által 2010. december 14-én benyújtott, a tárgyi ingatlanon a 2005. december 21. napján kelt, **VI. 3419/4/2005. számú** építési engedélytől elhelyezésében, alaprajzi, homlokzati kialakításában, magasságában eltérően, továbbá a szomszédos 16022/1 hrsz-ú, valamint a 015980/13 hrsz-ú ingatlanokra átnyúlóan megvalósított lakóépületre, a hozzá kapcsolódóan felépített gépjármű tárolóra és a terepszint alatti építményekre vonatkozó fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmét **elutasította**. Ezzel egyidejűleg egyetemlegesen **kötelezte Jogelőd építtetőt és Építtetőt**, továbbá a 16019/5 és a 16022/1 hrsz-ú ingatlanok mindenkori tulajdonosait, hogy az építési engedélytől eltérően a 16019/5 hrsz-ú ingatlan hátsó kertjéből kiindulva a 16022/1 hrsz-ú és 015980/13 hrsz-ú ingatlanra átnyúlva felépített lakóépületet, a hozzá kapcsolódóan egy szerkezeti egységként felépített gépkocsi tároló és terepszint alatti építményeket a határozat jogerőre emelkedésétől számított 180 napon belül **bontsák el**.

Jogorvoslati kérelmek előterjesztését követően a **BFKH** a 2018. április 26. napján kelt, **BP/1003/00043-4/2018. számú** – három határozatot egybefoglaló – döntéssel a **BFKH I. Kerületi Hivatal** BP-01/004/00743-15/2017. számú határozatát valamennyi kérdéskörben **helybenhagyta**, amely jogerős másodfokú döntés ellen **Jogelőd építtető** és **Építtető** külön-külön keresetet nyújtottak be.

A **Bíróság** a 2019. március 5. napján kelt, **15.K.32.707/2018/19.** számú ítéletével az előző bekezdésben rögzített másodfokú döntést az elsőfokú határozatra is kiterjedően **megsemmisítette és az elsőfokú közigazgatási szervet új eljárásra kötelezte.**

A **Bíróság** a **15.K.32.707/2018/19.** számú ítélet indokolásának 21. oldal 4. bekezdésében és 23. oldal ötödik bekezdésében a következő iránymutatást tette:

*„Mindezekből következően az I. r. felperes 2008. március 19-én benyújtott fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmét már nem vizsgálhatta és arról érdemben nem dönthetett volna alperes a jelen per megelőző közigazgatási eljárásban, mivel a VI: 1111-4/2008. számú, I. r. felperes részére fennmaradási és továbbépítési engedélyt adó jogerős határozat vonatkozásában az alperes 50BP-655/7/2011. számú végzése joghatást már nem váltott ki. Az alperes tehát a bíróság egyértelmű megállapításai ellenére az I. r. felperes már jogerősen eldöntött kérelmével kapcsolatosan hozta meg döntését (1. számú határozat), így a jelen per tárgyául szolgáló alperesi határozat és az elsőfokú közigazgatási szerv határozata a Ket. 109. § (3)–(4) bekezdéseibe és a 121. § (1) bekezdésének f) pontjába ütközik.*

*A megismételt eljárásban a közigazgatási szerv – a bíróság által a fentiekben kifejtettekre figyelemmel – az I. r. felperessel szemben már nem folytathat le eljárást a tárgybeli építési munkák vonatkozásában. A II. rendű felperes , mint ügyfél által 2010. december 3-án benyújtott fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelem ügyében kell döntenie a megismételt eljárásban, figyelembe véve a fennmaradási engedélykérelme benyújtásakor hatályos **Étv. 48. § (9) bekezdésében előírt határidőt** is. Amennyiben bontás elrendelésére kerül sor, abban az esetben arra csak az építetői jogutód II. r. felperes kötelezhető és meg kell határozni, hogy az épület egészét, vagy pontosan mely részét kell elbontani.”*

A bírósági ítélet kapcsán előterjesztett felülvizsgálati kérelmet a **Kúria**, mint felülvizsgálati bíróság a 2019. szeptember 11-én kelt, **Kfv.VI.37.625/2019/6.** számú végzésével **visszautasította.**

Az új eljárás során a **BFKH I. Kerületi Hivatala** a 2019. december 18. napján kelt, **BP-01/007/02637-4/2019.** számú határozatával az **Építető** által benyújtott fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmet **elutasította**, egyben kötelezte az **Építetőt**, hogy a tárgyi ingatlanon a fennmaradási és továbbépítési engedélytől eltérően felépített lakóépületet, a hozzá kapcsolódóan egy szerkezeti egységként felépített gépkocsi tárolót és terepszint alatti építményeket a határozat véglegessé válásától számított 180 napon belül bontsa el. Felhívta továbbá az **Építetőt**, hogy tegyen eleget a VI.1111-1/2008. számú fennmaradási és továbbépítési engedély határozatban előírt bontási kötelezettségnek. Ennek elmaradására jogkövetkezményt helyezett kilátásba.

A jogorvoslatra nyitva álló törvényes határidőn belül a 16019/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a és az **Építető** is külön-külön fellebbezést terjesztettek elő az elsőfokú építésügyi hatóságnál.

A fellebbezés elbírálására jogosult hatóság a 2020. június 02. napján kelt, **BP/1003/00220-2/2020.** számú végzésében a **BP-01/007/02637-4/2019.** számú határozatot megsemmisítette és új eljárás lefolytatását rendelte el.

A **BFKH** másodfokú végzésének indokolása – többek között - az alábbiakat tartalmazza:

*„A a tárgyi ingatlannal nem jogosult rendelkezni. A cégnek az Étv. 48. § (1) bekezdése alapján – miszerint „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 megteremthetők és az építető az építési jogosultságát igazolta. Ha az építményt, építményrészt építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi.” – igazolnia kellett volna építési jogosultságát.*

*Jelen döntésem korábban részletezett előzményi tényállását már nem ismétlem, azonban a terjedelmes iratanyag áttanulmányozását követően az alábbiakat rögzítem még.*

*A fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor hatályos, a tárgyban megjelölt ingatlanokra vonatkozó, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselő-testületének, Bp. II. ker.*

Szépülvögyi út – Hármashatárhegyi út – erdőterület – Selyemakác utca – Szivarfa utca – Tiszafa utca által határolt szabályozási tervéről szóló 44/1998. (X.19.) rendelete (a továbbiakban: KSZT) szerint a

- 16019/5 helyrajzi számú ingatlan az L6/A jelű hegyvidéki, kertvárosias, szabadonálló beépítésű nagytelkes lakóterület övezetében helyezkedett el (szabályozási tervlapon kötelezően kijelölt építési hellyel, 20 m-es méretezett hátsókerttel, 12 m-es előkerttel, 12 m-es jobb oldali oldalkerttel);
- 16022/1 helyrajzi számú ingatlan erdőterület, építési tilalommal;
- 015980/13 helyrajzi számú ingatlan (földrészlet) erdőterület.

A 16019/5 helyrajzi számú ingatlanra megépített, szerkezetkész álló lakóépület elhelyezése a jogszabályokban rögzítettekkel ellentétes, megvalósítása szabálytalan, mivel az a 21,0 m-es engedélyezett előkerti méret helyett 36,5 m-es előkerttel valósult meg, továbbá a bővített épület teljes terjedelmében a hátsókert 20,0 m-es előírt méretén belül valósult meg. Az épület mögött létesített garázs és építményrészei részben a szomszédos 015980/13 helyrajzi számú erdőterületen valósultak meg.

**Mind a 14.K.30.174/2015/6. számú ítéletben, mind a 15.K.32.707/2018/19. számú ítéletben foglaltak szerint az elsőfokú hatóságnak az elrendelt új eljárásban azt kellett volna részletesen vizsgálnia, hogy az épület mely részeinek bontása írható elő a szemben, és egyáltalán előírható-e még bontás az Étv. 48. §-ában foglalt határidőkre tekintettel. Az elsőfokú építésügyi hatóság ezt az új eljárás során nem vizsgálta.**

Fennmaradási engedély nem adható a , hiszen a megváltozott tulajdonviszonyokra tekintettel **építetetői jogosultságát nem igazolta.**

**Az új építésrendészeti eljárásban (bontás elrendelése tekintetében is) vizsgálandó a rendelkezési jogosultság, az adás-vételre tekintettel az építésrendészeti eljárásnak ki a jogutódja, és részletesen le kell vezetni a hatóság intézkedési határidejének vizsgálatát.**

Figyelemmel kell lenni a jogosultságok és kötelezettségek tekintetében a tulajdonosváltás miatti építési jogosultságokra, kötelezettségek tekintetében a jogutódlásokra, zárlatra tekintettel történt jogszerzésre is.

Tekintettel arra, hogy az ügynek környezetvédelmi és természetvédelmi érdek, mint közérdek sérelme miatt büntetőjogi szála is van, melynek kimenetele hatóságunk előtt nem ismert, jelen végzésemmel megkeresem a Budapesti Közérdekvédelmi Ügyészséget is mindemellett, hogy a védendő érték több közigazgatási szerv hatáskörét is érinti, és így szükség esetén a közérdek védelme érdekében felléphet.

Másodfokú eljárásom során megállapítottam még, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság a tárgyi ügyben a **NAV Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatóságát ügyfélként nem vonta be, holott a tulajdoni lap III. rész 30. sora szerint végrehajtási jog jogosultjaként szerepel.**

A 2018. január 1. napján hatályba lépett, az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **143. § (1)** bekezdése értelmében:

„**143. § [Átmeneti rendelkezések]**

**(1) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult és a megismételt eljárásokban kell alkalmazni.**”

A **Bíróság 15.K.32.707/2018/19. számú ítélete**, és a **BFKH BP/1003/00220-2/2020. számú másodfokú végzése** alapján az új eljárásban az alábbiak **vizsgálandók**:

1. fennmaradási és használatbavételi engedély megadhatósága az építési, rendelkezési jogosultsággal együtt,
2. a Nemzeti Adó- és Vámigazgatóság Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága ügyféli jogállása, továbbá a
3. kérelem benyújtásakor hatályos Étv. 48. § (9) bekezdése szerinti határidők megtartottsága.

Fennmaradási és használatbavételi engedély megadhatóságának, valamint az építési, rendelkezési jogosultság vizsgálata.

A fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésekor, azaz 2010. december 03. napján hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a

továbbiakban: **Étv.**) **18. § (1)** bekezdése alapján, építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A kérelem előterjesztésekor a tárgyi építési területet magába foglaló területen a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló **47/1998. (X.15.) Budapest Főváros Közgyűlésének Önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **BVKSZ**), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló **46/1998. (X. 15.) Föv. Kgy. Rendeletének** 1. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott keretszabályozási övezeteket és egyéb szabályozási elemeket tartalmazó M=1:4000 méretarányú térképe (a továbbiakban **FSZKT**), valamint a Budapest II. ker., Szépvölgyi út - Hármashatárhegyi út - erdőterület - Selyemakác utca - Szivarfa utca - Tiszafa utca által határolt terület szabályozási tervéről szóló **44/1998.(X.19.) Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete** (továbbiakban: **KSZT.**) voltak érvényben.

A **BVKSZ**-hez tartozó **FSZKT** alapján az építéssel érintett telkek az alábbi besorolásba tartoznak:

- a 015980/13 hrsz. E-TG jelű turisztikai erdőként,
- a 16019/5 hrsz. L6/A jelű hegyvidéki, kertvárosias, nagytelkes, jellemzően szabadonálló beépítésű, nagytelkes lakóterületként,
- a 16022/. hrsz. alatti ingatlan szintén E-TG jelű turisztikai erdő területként megjelölt.

A **BVKSZ.** szerint az E jelű erdőterület előírásai:

**„53. § (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek, melyek a főváros területének erdőterületi területfelhasználási egységeibe tartoznak.**

**(2) Az erdőterületek az FSZKT-ben területileg lehatárolt célzott területfelhasználási módjaik szerint:**

- a) turisztikai erdők E-TG,
- b) védelmi, védőerdők E-VE,
- e) védelmi, védett erdő, természeti területek E-TT.

**(3) A keretövezetben telket kialakítani és azon közutat, gyalogutat, gépjárművárakozó-helyet létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak KSZT alapján lehet.**

**(4) A keretövezet területén:**

- a) lakóépületet (a szolgálati lakóépületek kivételével),**
- b) önálló intézményi és szolgáltatási épületet,
- e) kereskedelmi létesítményt,
- d) ipari létesítményt,

- e) raktározási építményt,**
- f) üzemanyagtöltő állomást,
- g) bányaterületet **létesíteni nem lehet.**

**(5) A keretövezet területén:**

- a) a vendéglátó épület,
- b) a szabadidő eltöltés,
- e) a pihenés, a testedzés építményei,
- d) az ismeretterjesztés építményei,
- e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),
- g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek,
- h) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképületei, melléképítményei),
- i) közlekedési építmények,
- j) távvezetékek helyezhetők el."

Az **FSZKT** szerint az építési tevékenységgel érintett ingatlanok kiemelten védett övezetben találhatóak, a 015980/13. hrsz-ú ingatlan pedig országosan védett természeti területbe tartozik.

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap tanúsága szerint a tárgyi ingatlannal szomszédos, 015980/13. hrsz-ú ingatlan „Erdő és egyéb épület” megnevezésű művelési ágú védett terület, Natura 2000 terület, amely a Magyar Állam tulajdonában van.



Az igazgatási terület erdőterületként beépítésre nem szánt terület az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) **6. § (3)** bekezdés **b)** pont **3.** alpontja alapján.

Az **OTÉK.** az erdőterületre vonatkozóan a **28. § (1)** bekezdésében ezt írja:

**„28. § (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.**

(2) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint:

1. védelmi (védett és védő),
2. gazdasági,
3. egészségügyi-szociális, turisztikai,
4. oktatási-kutatási rendeltetésű lehet.

(3) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet. ”

Az **Étv. 19. §-a** szerint:

**„19. § (2) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az**

a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért, különösen

ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,

bb) nem veszélyezteteti a talaj- és a vízgazdálkodást,

bc) nem befolyásolja hátrányosan a terület rendeltetésszerű felhasználását,

bd) a megfelelő megközelítés biztosított, illetőleg biztosítható, továbbá

c) építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el, illetve

d) a korábbi gazdálkodó ottlakását biztosító második lakóépület céljára szolgál, és amennyiben biztosított a gazdálkodás folytatása, valamint azt a gazdaság meglévő építményeinek közvetlen közelében építik fel,

e) helyhez kötött, továbbá a környezetével szemben támasztott különleges védelmi igény miatt, illetőleg a környezetre kifejtett hatása miatt beépítésre szánt területen nem helyezhető el,

f) közösségi építmény vagy köztárgy.”

A kérelem benyújtásakor érvényben volt **KSZT** szerint a tárgyi építkezéssel érintett ingatlanok az alábbi övezetekben helyezkednek el:

- 16019/5 hrsz-ú ingatlan: L6/A jelű hegyvidéki, kertvárosias, szabadonálló beépítésű nagytelkes lakóterület övezetében helyezkedett el ( szabályozási tervlapon kötelezően kijelölt építési helyvel, **20 m-es méretezett hátsókerttel, 12 m-es előkerttel, 12 m-es jobb oldali oldalkerttel**)
- 16022/1 hrsz-ú ingatlan erdőterület, építési korlátozással,
- 015980/13 hrsz-ú ingatlan erdőterület.

A **KSZT 1. § (2)** bekezdése és **(4)** bekezdés **e)** pontja az alábbiakat tartalmazza:

**„1. § (2) A területen területet felhasználni, telket alakítani, építési tevékenységet folytatni, ilyen célra hatósági engedélyt kiadni, csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek ( a továbbiakban: OTÉK) , 1999. január 1-től a Budapesti Városrendezési Keretszabályzatban ( a továbbiakban: BVKSZ) és a jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelően szabad.**

**1. § (4) A tervben szereplők közül (a továbbiakban : terv) kötelezőnek kell tekinteni, meg kell tartani, illetve alkalmazni kell**

**„e) az építési helyre és a kötelező építési vonalra vonatkozó meghatározásokat az 5. és 6. §-ban foglaltak figyelembevételével.”**

A **KSZT 6. § (1), (2)** és **(3)** bekezdései az alábbiakat tartalmazzák:

**„6. § (1) Ha a terv az építési telken építési helyet jelöl ki, az építményt annak határvonalai között kell elhelyezni a**

**(2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.**

**(2) Az előkert mérete legalább 5 méter, illetőleg a terven jelölt helyeken 3 és 4 méter. Az oldal és hátsókertek méreteit a terv szerint kell meghatározni.**

**(3) Az erdőterülettel határos építési telkeken a hátsókertek mérete legalább 20 méter kell legyen."**

Az **Étv. 36. §**-a ekként szabályoz:

**„36. § (3) Jogorvoslati eljárás során elrendelt új eljárás keretében az alapeljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell eljárni a (4) bekezdésben foglalt kivétellel.**

**(4) A (3) bekezdésben említett jogorvoslati eljárás során, ha az új eljárás megindításakor hatályban lévő építésügyi előírások az építető számára kedvezőbbek, akkor azokat kell az eljárás során alkalmazni."**

A **KSZT** a Bp. II. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **2/2007. (I.18.) rendelet** módosításáról szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **3/2011. (I.31.) rendelet 75. § (5)** bekezdése alapján hatályát veszítette, melynek záradéka szerint a módosító rendeletet a Képviselő-testület a 2011. január 25-i ülésén fogadta el, hatályba lépésének napja - a (2), (3) és (4) bekezdésekben nevesített területek kivételével - 2011. február 1., rendelkezéseit a hatálybalépését követően kezdődő építési hatósági eljárásokban kell alkalmazni.

Az **Étv. 36. § (3)** és **(4)** bekezdése alapján megállapítottam, hogy a 2015. március 11-ét követően érvényben lévő többször módosított **KVSZ**-hez tartozó szabályozási tervlap a **4,0 m-es jobb oldali oldalkerti előírást nem tartalmazza**, azonban az előkert mélységét a korábbiakhoz képest **12,0-ról 15 m-re szigorította a hátsókert és bal oldali építési vonal változatlanul hagyása mellett. A szabályozási tervlap az ingatlanra L6/A-11-08 jelű övezetet jelöl, amely övezetre 10%-os beépítési maximum, 0,15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterület mutató, 80% zöldfelület minimum, és a korábbival azonos 4,5 m-es maximális építménymagassági előírás vonatkozik.**

A kérelem benyújtását követően hatályba lépő építésügyi előírások azonban a korábbiakhoz képest szigorúbban szabályoznak, ezért a **kérelem előterjesztésekor érvényben lévő építésügyi előírásokat kell alkalmazni.**

Az **OTÉK** az elő-, oldal- és hátsókert előírásait ekként tartalmazza:

**„35. § (1) Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni az építési határvonalakkal. Az előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész - a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállítású eresz, alaptest továbbá a (8) bekezdésben foglaltak kivételével - nem állhat. Amennyiben az épület, épületrész valamely építési határvonalra kerül elhelyezésre, akkor az a homlokzati falának végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületi síkjával kell, hogy a határvonalon álljon.**

**(7) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a 31. § rendelkezéseinek keretei között - helyi építési szabályzat és szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában - a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.**

**(8) A jogszabály hatálybalépésekor már meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen - az oldalhatáron álló falat kivéve - az elő-, oldal- és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm-rel csökkentheti. A telek beépítettsége ennek megfelelően módosulhat."**

A **KSZT** az építmények elhelyezését tartalmazó **6. §**-a szerint:

**„6. § (1) Ha a terv az építési telken építési helyet jelöl ki, az építményt annak határvonalai között kell elhelyezni a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.**

**(2) Az előkert mérete legalább 5 méter, illetőleg a terven jelölt helyeken 3 és 4 méter. Az oldal és hátsókertek méreteit a terv szerint kell meghatározni.**

**(3) Az erdőterülettel határos építési telkeken a hátsókertek mérete legalább 20 méter kell legyen."**

Az építési engedélyezési terveken, valamint a fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentációban ábrázoltaktól eltérően a tárgyi ingatlanon és a szomszédos ingatlanokra átnyúlóan megvalósított lakóépület, a hozzá csatlakozó gépjármű tároló teljes terjedelmében a kötelezően betartandó 20,0 méteres hátsókert méretén belül, továbbá maga a lakóépület még a 12 m-es jobb oldali oldalkerti méreten belül, azaz több szempontból is teljes terjedelmében építési helyen kívül valósult meg.

A **KSZT**-hez tartozó szabályozási tervlap szerint a 16019/5 hrsz-ú ingatlan L6/A. jelű hegyvidéki kertvárosias, szabadonálló lakóterületi építési övezetben fekszik, ahol a **KSZT 5. § (1)** bekezdése szerint, a beépítési mértéke - 06K (L6/A) és 22 (L6) építési övezetekben - maximum 10 % lehet.

A **KSZT 5. § (2)** bekezdése alapján, a 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű építési telek esetén a beépítési mérték és az építhető lakásszám meghatározásánál a telek 3000 m<sup>2</sup> feletti többletterületének csak a fele vehető figyelembe.

A 16019/5 hrsz. ingatlan az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap szerint 4522 m<sup>2</sup> területű, így a megengedett beépítési százalék a 3000 m<sup>2</sup>-es rész után 10%, az a feletti részre +5%, azaz a **beépíthető terület** mindösszesen: 300 m<sup>2</sup> + 76,10 m<sup>2</sup> = **376,10 m<sup>2</sup>** lehetett volna.

A **Jegyző** az **OTÉK 29. §**-a előírásaira való hivatkozással döntött a 16022/1 hrsz. alatti ingatlanra bejegyzendő építési korlátozásról, és biztosította a 3%-os beépítési százalékot a 16019/5 hrsz. alatti ingatlan beépítési mértékébe beszámítandóként. Így összesen a 16022/1 hrsz-ú ingatlan 2954 m<sup>2</sup> területéből a 3%-nyi, 88,62 m<sup>2</sup> plusz beépítési területet engedélyezett.

A tárgyi ingatlan és a 015980/13 hrsz. alatti erdőterület ingatlanán létesített lakóépület és támfalgarázs építményének - az OTÉK. 1. számú mellékletében meghatározott fogalom-meghatározás 74. pontja szerinti telek beépített területe alapján - beépítésbe kötelezően beszámítandó területe az ellenőrző számítás szerint -1160 m<sup>2</sup>; maga a lakóépület közel 610 m<sup>2</sup>, a támfalgarázs rész pedig plusz 550 m<sup>2</sup>-nyi beépített területet eredményez. **A szabálytalan építési tevékenység eredményeként a jelenlegi beépítés mértéke többszörösével meghaladja az övezeti előírás szerint megengedett maximális értéket.**

A **KSZT 5. § (8)** bekezdése szerint, a legnagyobb építménymagasság az L6 építési övezetben 900 m<sup>2</sup> telekméret alatt 4,0 méter, 900 m<sup>2</sup>-t meghaladó telekméret esetén és az L6/A övezetben 4,5 méter.

A fennmaradási terveken szereplő állapot ellenőrzése alapján rögzíthető, hogy **az engedélytől eltérő magasságban és az összes belmagasság tekintetében közel 2,0 m-es eltéréssel létesített lakóépület építménymagassági értéke jóval meghaladja a maximális 4,50 m-es értéket.**

**Jogelőd építettő** az építési engedélyezési tervek szerint a korábbi 16019/4 és 16019/5 hrsz. alatti telkek összevonását követően kialakult 16019/5 hrsz. alatti ingatlanon egyalakos lakóépület létesítésére kapott engedélyt 2005-ben. Az engedély iránti kérelemhez tartozó helyszínrajz szerint a lakóépület a bal oldali 4,0 m-es, a jobb oldali 12,0 m-es oldalkerti, valamint a 12,0 m-es elő-, és a 20,0 m-ben meghatározott hátsókerti határvonalak szerinti építési helyen belül került volna elhelyezésre, pince + földszint + emelet + tetőtér szintszámmal úgy, hogy a pinceszint padlószint ±0,00 magassága a 306,25 mBf. abszolút magassággal egyezik meg. Az épület hátsókerti részén támfalakkal körülhatárolt 8 állásos felszíni parkoló létesült volna a gépkocsi felhajtó végén.

**Jogelőd építettő** által előterjesztett fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelemhez tartozó, 2008. márciusában készített tervdokumentáció helyszínrajza szerint az épület a jobb oldali telekhatár irányába bővítésre került, közel 10 m-nyi épületrésszel, a terepalakításban változások történtek mind az elő-, mind pedig a hátsókerti részen. A helyszínrajz a tárgyi telket úgy ábrázolja, mintha a jobb oldali szomszédos ingatlan egy része is a tárgyi ingatlan telkéhez tartozna, és a gépjárműfelhajtó és a mellette lévő portaépület részben a tárgyi, részben pedig a 16022/1 hrsz-ú ingatlanon valósul meg. A lakóépület 8,0 m illetve 2,0 m-es oldalkerti, 22,0 m-es előkerti, 18,0 m-es hátsókerti mérettel került ábrázolásra, az építési engedély terven ábrázolt építési helyhez viszonyítva eltéréssel.

A szomszédos, 16022/1 hrsz-ú ingatlan jobb oldali és utcai részén létesítendő kerítés szintén feltüntetésre került a helyszínrajzon, azonban a két ingatlant elválasztó jogi telekhatár nem. A hátsókert felé drótkerítés található.

A 2008. márciusi tervek szerint egy teljes gépészeti szint beépítésre került a pincei/alagsori szint alá; a jobb oldali oldalkerti rész felé az alagsori tároló bővítésre került, a bal oldali oldalkert irányába a medencetér, úszómedence bővítésre került, így az engedélyezett 45,88 m hosszú épület 60,28 m hosszúságú lett. A földszinti nappali és társalgó helyiség az utcai front irányába 1 m-rel, és a nappali-étkező helyiség felől terasszal bővítésre került. Az ingatlan hátsókerti részén a 8 állásos felszíni parkoló helyett kör alakú gépkocsiforduló létesült, hozzá kapcsolódóan 4+1+1 állásos fedett támfalgarázs tárolóval, továbbá a

hátsókerti telekhatár irányában egy nappali közlekedő és szoba helyiségből álló újabb lakás gépészeti térrel a végén. Az emeleti részen a női és férfi dolgozó oldalán, valamint a szülői háló részen szintén alapterületi növelés került ábrázolásra. A tetőszinti alaprajzon lévő szivarszobát fürdőhelyiséggel bővítették, és két tetőterasszal.

A tervlapokon csak az alagsori padlószint  $\pm 0,00$  magassága került feltüntetésre, azonban a mBf. abszolút magasság nem. A metszetrajzokból megállapítható, hogy az építési engedélyhez képest az épület szintjeinek belmagassága megnövekedett, amely közel 2 m-es magasságbeli eltérést is eredményezett, így az épület legfelső pontja a +12,39 m helyett közel 15,45 m magasságba került a  $\pm 0,00$  relatív magassághoz képest.

**Fentiek alapján rögzíthető, hogy a VI. 1111-4/2008. számú fennmaradási és továbbépítési engedélyhez tartozó tervdokumentációban ábrázolt épület sem az építési engedélynek, sem pedig a tárgyi ingatlanokon megvalósított lakóépületnek nem felel meg.**

Az **Építető** által benyújtott, 2011. június 27. napján készített építész kiviteli terv É-01. jelű helyszínrajzán ábrázolásra került a 16019/5 és a 16022/1 hrsz-ú ingatlan beépítése az elválasztó jogi telekhatár feltüntetésével. Az 1:500-as léptékű rajzból megállapítható, hogy az engedélytől eltérően bővített lakóépület a 21,0 m-es engedélyezett előkert méret helyett, cca. 36,5 m-es távolságban valósult meg, a betartandó 12,0 m-es jobb oldali oldalkerti méret helyett cca. 11,0 m-rel közelebb van az épület a két ingatlant elválasztó jogi telekhatárhoz, valamint a bővített épület teljes terjedelmében a hátsókert 20,0 m-es előírt méretén belül került elhelyezésre úgy, hogy az épület mögött létesített garázs és építményrészei részben a szomszédos, 015980/13 hrsz-ú erdőterületen valósultak meg.

Az **Építető** a 2011. február 03-án érkezett leveléhez mellékelten benyújtotta földmérő, üzemmérnök által 2011. január 25-én készített 3-9/2011. munkaszámú változási vázrajzot, amelyen rögzítésre került az építési tevékenységgel érintett 16019/5 helyrajzi számú tárgyi ingatlan és a rajta megvalósult lakóépület és vele egy szerkezeti egységet képező terepszint alatti gépjármű tároló kontúrja, valamint a szomszédos 16022/1 hrsz-ú és a 015980/13 hrsz-ú ingatlan jogi telekhatárai is.

**Mind a 2011. január 25. napján készített változási vázrajzból, mind pedig az elsőfokú eljárás során benyújtott fennmaradási engedély iránti kérelemhez mellékelte tervdokumentációkból megállapítható, hogy a megvalósított teljes lakóépület a mögötte kialakított támfalgarázzsal és a hozzá kapcsolódó építményrészsel együtt teljes terjedelmében a helyi szabályozás által meghatározott, és kötelezően betartandó építési helyen kívül, azaz a hátsókert 20,0 m-es mélységén belül, illetve a 12,0 m-es jobb oldali oldalkerti méreten belül szabálytalanul került elhelyezésre, így a teljes épület telepítése az OTÉK. 35. § (1) bekezdésében, és a KSZT 6. § (1) bekezdésében foglaltakkal ellentétes, továbbá részben idegen ingatlanon került megvalósításra.**

A **BVKSZ 4. §-a** így rendelkezik:

*„4. § (2) Az előkertben, továbbá az oldal- és a hátsókert előírt méretén belül a szabadlépcsők közül a tereplépcső, továbbá az utca szintjétől legfeljebb 1,5 m-es szintkülönbséget áthidaló előlépcső helyezhető el.*

*(3) Az előkertnek a közterület felőli 5 méteres sávjában csak:*

- a) kerti építmény,*
- b) terepszint alatti személygépjármű-tároló,*
- e) terepszint alatti háztartási tüzelőolaj-tároló,*
- d) közműbecsatlakozás építménye,*
- e) közműpótló építmény a szennyvízülepítő, szennyvízszikkasztó kivételével,*
- f) a kerítéssel egybeépített hulladékártály-tároló helyezhető el.”*

**Az előkertben létesített portaépület fenti jogszabályi előírással ellentétes, előkertben nem elhelyezhető építmény.**

A **KSZT** kerítésekre vonatkozó **8. § (2)** bekezdése szerinti előírás ekként szabályoz:

*„8. § (2) A kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter lehet, tömör részeinek anyaga terméskő kell legyen. Az utcavonalon mért felületének legfeljebb 40 %-a lehet tömör, illetőleg - e szabály betartása mellett - a teljes magasságában tömör (átláthatatlan) kerítésrész csak az utcavonalon mért telekszélesség 30 %-án*

létesíthető. A kerítés további részei áttört, átlátható formában alakítandók ki, a telekre való belátás megakadályozására csak élősövény telepíthető.”

**Az utcafronti tömör vasbeton kerítés a KSZT 8. § (2) bekezdésében foglalt magassági és áttörtségi előírásnak nem felel meg.**

Az **Étv.** az építmény fennmaradásának engedélyezése címszó alatti **48. §**-ában ekként rendelkezett.

„**48. § (1)** 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 megteremthetők és az **építető az építési jogosultságát igazolta**. Ha az építményt, építményrészt építésügyi hatósági engedély nélkül bontották le az építésügyi hatóság azt tudomásul veszi.

(2) 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.

(3)-(6)

(7) Az építményt, építményrészt az engedélyesnek kártalanítási igény nélkül le kell bontania, ha

a) a meghatározott időre szóló fennmaradási engedélyben meghatározott idő eltelt,  
b) a visszavonásig hatályos fennmaradási engedélyt visszavonták, vagy  
c) a fennmaradási engedélyben előírt átalakítási kötelezettséget nem teljesítették.

**(8) Ha a szabálytalanul megépített építményre, építményrészre fennmaradási engedély nem adható, az építésügyi hatóság elrendeli:**

a) a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését vagy

**b) - ha az építmény fennmaradása átalakítással sem engedélyezhető -, a lebontását.**

(9) Az építésügyi hatóság a szabálytalanság tudomásra jutásától számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építés befejezésétől - ha nem állapítható meg - az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhet. A (7) bekezdésben foglaltak és az új eljárás lefolytatása esetén az egyéves időtartam kezdetét a meghatározott idő elteltétől, valamint az engedély visszavonásától, az átalakítási kötelezettségre előírt teljesítési határidő lejártától, illetőleg az új eljárás lefolytatását elrendelő jogerős határozat keltétől kell számítani.

(10) A (9) bekezdés szerinti egyéves időtartam az építésügyi hatóság számára újra kezdődik:

a) a (3) bekezdésben foglaltak esetén a fennmaradási engedélykérelem benyújtására való felhívás közlésétől, illetve

b) ha az elrendelt bontási kötelezettség fennállása alatt felmerült új tényre hivatkozva terjeszti elő az építető fennmaradási engedélykérelmét, továbbá

c) ha az építető kérelmét módosítja vagy visszavonja,

d) az eljárás felfüggesztésének megszűnésekor.

(11) A fennmaradási engedélyezés (1)-(2) bekezdéseiben foglalt feltételeit új eljárás elrendelése esetén az eredeti eljárás megindításakor hatályos építésügyi szabályok szerint kell figyelembe venni, kivéve, ha az új eljárás lefolytatásakor hatályos szabályok az **építető számára kedvezőbbek**.

(12) Amennyiben a fennmaradás engedélyezésének az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott feltételei fennállnak - kérelemre - a fennmaradási engedély kiadható akkor is, ha a (9) bekezdésben meghatározott intézkedési határidő már letelt. Ebben az esetben azonban átalakítási kötelezettséget előírni és építésügyi bírságot megállapítani már nem lehet.”

Az **Étv.** **36. §**-ában ekként rendelkezett.

„**36. § (1) Építésügyi hatósági engedély** törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint **akkor adható, ha**

a) a tervezett építési tevékenység megfelel a 18-22. §-ban, és a 31. § (1) bekezdésében előírtaknak,

b) az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a 23. és 24. §-ban, a településrendezési tervekben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént,

c) a tervezett építmény vagy építészeti-műszaki megoldás megfelel

ca) a 31. § (2)-(5) bekezdésében előírt követelményeknek,

- cb) az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek,
  - cc) az egyes építményekre, területekre védettséget elrendelő jogszabályoknak és az előzetes hatósági eljárásokban előírt követelményeknek,
  - cd) az építészeti minőség és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak, valamint
  - d) az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely
    - da) a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná,
    - db) az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné,
    - e) az építmény rendeltetészerű és biztonságos használhatóságához szükséges
    - ea) járulékos építmények (közművek, utak, burkolatok, parkolók stb.), illetőleg
    - eb) közlekedési hálózathoz való csatlakozás, valamint
    - ec) a közmű- és energiaellátás
- a használatbavételi engedély megkéréséig biztosítható, illetve a használatbavételi engedélyezésre rendelkező áll,
- f) a tervezőként megjelölt személy - a névjegyzéket vezető szerv által igazoltan - jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre,
  - g) az építető - az elvi és a használatbavételi engedélyezés kivételével - az építési tevékenységre jogosult,
  - h) a tervező nyilatkozott arról, hogy az általa elkészített építészeti-műszaki tervdokumentáció jogszabályokban meghatározott alapvető követelmények teljesítését biztosító nemzeti szabványokkal azonos vagy azokkal egyenértékű műszaki megoldást tartalmaz,
  - i) az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak, és tartalmuk megfelel az a)-h) pontok előírásainak.

(2) A védett településképet és építményeket, egyedi tájértékeket érintő építésügyi hatósági engedélyezés során az építésügyi hatóság előírhatja különösen:

- a) a jellemző helyi építőanyag használatát, jellegzetes építészeti forma vagy tömeg helyreállítását, illetve visszaállítását, továbbá
- b) az építménynek az értékvédelem és a környezethez való illeszkedés követelményeinek megfelelő kialakítását, valamint
- c) az építmény külső helyreállítását (pl. homlokzat- és nyílászárók színezését, egységes kialakítását, cseréjét) és az építmény előnyösebb építészeti megjelenését szolgáló egyéb munkákat.”

A kérelem előterjesztésekor még érvényben lévő, az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló **193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **193/2009. Korm. r.**) **39. §**-a ekként szabályozta a fennmaradási engedélyezési eljárást:

**„39. § (1) A fennmaradási (és továbbépítési) engedély megadásának feltételeire, valamint az engedély nélküli bontás jogkövetkezményére az Étv. 48. § (1) és (2) bekezdése irányadó.**

(2) Az építésügyi hatóság építésügyi hatósági ellenőrzés keretében megtartott helyszíni szemléje és a külön jogszabály szerinti bizonyítási eszközök alapján a szabálytalanság tudomásra jutásától számított három hónapon belül tisztázza a tényállást, melynek keretében

- a) vizsgálja, hogy a fennmaradási engedély megadásának a feltételei fennállnak-e vagy megteremthetőek-e,
- b) a feltételek megléte esetén értesíti az építetőt a fennmaradási engedély feltételeiről és jogkövetkezményeiről, és egyben
- c) legfeljebb negyvenöt munkanapon belüli határidő tűzésével a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtására hívja fel.

(3) Amennyiben az építető a felhívásban megállapított határidőig nem nyújtja be a fennmaradási engedély iránti kérelmét, vagy az azzal kapcsolatos hiánypótlási felhívásnak a megadott határidőben nem tesz eleget, vagy a szabályossá tétel érdekében szükséges munkálatok elvégzését a kötelezett nem vállalja, úgy az építésügyi hatóság elrendeli az építmény bontását.

(4) A fennmaradási engedély - építésügyi bírság kiszabása, illetőleg a szükségszerű átalakítás kötelezettségének és határidejének egyidejű megállapítása mellett - meghatározott időre szóló, visszavonásig hatályos (határozatlan időre szóló) vagy végleges jellegű lehet. A fennmaradási engedély meghatározott idejű hatállyal bír, ha az építető a kiszabott építésügyi bírságot határidőre nem fizette meg.

**(5) A fennmaradási engedély egyben az építményre vonatkozó használatbavételi engedély is, amennyiben ennek feltételei fennállnak.** Az építményrészre vonatkozó fennmaradási engedély

megadásával egy időben az építésügyi hatóságnak rendelkeznie kell az építmény befejezésére vonatkozó továbbépítésről is. Az építmény építési munkáinak teljes befejezése után az Étv. 44. §-a és e rendelet előírásai szerinti használatbavételi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

(6) Fennmaradási engedély megadása esetén, ha - az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatára vonatkozó nyilatkozatok alapján - ennek feltételei fennállnak, az építésügyi hatóság az építésügyi bírság befizetéséig a fennmaradási engedélyben egyben ideiglenes használatbavételi engedélyt is ad.

(7) Ha a (6) bekezdés szerinti engedély megadását követően az építtető a szabálytalan építési tevékenység miatt kiszabott építésügyi bírságot befizeti, a bírság befizetésének építtető általi igazolását követően a fennmaradásra és használatbavételre vonatkozó engedélyt a hatóság - külön kérelem nélkül - egyszerűsített határozattal véglegesíti.

(8) A fennmaradási engedélykérelemhez

a) fennmaradási és továbbépítési engedélyezés esetén - a tartalmától függően - mellékelni kell a 27. § (5) bekezdésében foglaltakon túlmenően a felelős műszaki vezető - ennek hiányában építésügyi műszaki szakértő - nyilatkozatát, valamint

b) végleges fennmaradási engedélykérelem esetén a 36. § szerinti mellékleteket."

Az **Étv. 36. § (1) bekezdés b) pontja** értelmében építésügyi hatósági engedély törvényben, kormányrendeletben meghatározottak szerint akkor adható, ha az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a 23. és 24. §-ban, a településrendezési tervekben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént.

A **193/2009. Korm. r. 28. § (5) bekezdése** alapján, az építési tevékenységgel érintett telek akkor minősül **rendezettnek**, ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv, ezek hiányában az illeszkedés szabályai szerint - ha szükséges, telekalakítási eljárást követően - alakították ki, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

**A megvalósult épülethez tartozó garázsépítmény a tárgyi ingatlanon és a szomszédos, 015980/13 hrsz. ingatlanon áll, azaz „nincs alatta” rendezett telek. A lakóépülethez tartozó gépjármű tároló építmény a szomszédos, védett erdőterületre átnyúlik. A portaépület és a gépkocsifelhajtó pedig részben a 16022/1. hrsz. turisztikai erdő besorolású övezetű ingatlanon található.**

A **193/2009. Korm. r. 18. § (1) bekezdése** az építési jogosultság megállapítása cím alatt így rendelkezik:

**„18. § (1) Az elvi építési és a használatbavételi engedélyezés kivételével az építésügyi hatósági engedély megadásához az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájárulása szükséges a (2) és (3) bekezdésben foglaltak szerint.**

**(2) Az építési (továbbépítési), bontási és fennmaradási (a továbbiakban együtt: építési) jogosultság a következő okiratokkal igazolható:**

**a) saját tulajdonban lévő ingatlanon** történő építési tevékenység végzése esetében

aa) a rendelet hatálya alá tartozó építési tevékenységek esetén az érintett telekre vonatkozó tulajdonjogát feltüntető ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap három hónapnál nem régebbi hiteles másolatával,

ab) jogerős hagyatékátadó végzéssel,

ac) jogerős bírósági vagy hatósági határozattal, illetőleg

ad) ha van egyéb, az ingatlannal rendelkezni jogosult személy, úgy annak hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal;

**b) idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzése esetén az a) pontban meghatározottakon túlmenően valamennyi, az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatával vagy az ezt pótló bírósági határozattal..."**

Az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lapok 2021. április 19. napján lekért teljes másolata alapján megállapítható, hogy a 16019/5. hrsz. alatti ingatlan a kérelem benyújtását megelőzően **Jogelőd építtető** tulajdonában volt, 2009. szeptember 25. napjától **Építtető** tulajdonába került adás-vétel útján. Vétel útján 2016. december 05-ei bejegyzés szerint a MAHILL HOLDING Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonába került a bejegyzett zárlatra tekintettel függő hatállyal.

A szomszédos 16022/1 hrsz-ú telek **Jogelőd építető** tulajdonából 2009. szeptember 25. napján átkerült az **Építető** tulajdonába, majd vétel útján 2016. december 05-ei bejegyzés szerint a tulajdonába a bejegyzett zárlatra tekintettel függő hatállyal.

Jelenleg a 16019/5 és 1622/1 hrsz-ú ingatlanok a zárlatra tekintettel a tulajdonába vannak.

A 015980/13. hrsz-ú ingatlan a Magyar Állam tulajdonában van, a vagyonkezelő a Pilisi Parkerdő Zrt., és a tulajdonosi jogat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján, mint tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet útján gyakorolja.

**Építető nem rendelkezett, és nem is rendelkezik a jogszabályi előírásnak megfelelő építési jogosultsággal az idegen ingatlanon végzett építési tevékenység tekintetében. Építető kizárólag saját tulajdonjogán saját ingatlanán történő építésre volt jogosult.**

**Nem rendelkezett, nem rendelkezik az idegen ingatlanon történt építési tevékenység végzésére jogosító, az idegen ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozatával sem, vagy az azt pótló bírósági határozattal.**

A **193/2009. Korm. r 2. §-a** szerint, e rendelet alkalmazásában ingatlannal rendelkezni jogosult az a személy, akinek a polgári jog szabályai szerint az ingatlan birtoklásáról, használatáról, felhasználásáról döntési joga van, aki az ingatlannal rendelkezhet.

Jelen esetben a Magyar Állam tulajdonában lévő erdőterületre átnyúló építményrész tekintetében előterjesztett fennmaradási engedély iránti kérelméhez a tulajdonosi jogokat gyakorló korábban a Nemzeti Földügyi Központ (korábban a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) által a Magyar Állam hozzájáruló nyilatkozatát kellett volna benyújtani, beszerezni.

Fontos megjegyezni, hogy a kérelem előterjesztését követően, **2013. január 01. napjától** hatályba lépett jogszabályi előírásokból az **építési jogosultságra vonatkozó szabályokat a jogalkotó teljes egészében eltörölte.**

Azaz a 2013. január 01. napján hatályba lépett, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** az engedélyezési eljárások lefolytatásakor már nem teszi a hatóság számára vizsgálandóvá, az építető számára pedig igazolandó előírásként nem is tartalmazza az építési jogosultság kérdését.

Az **Étv. 48. § (1)** bekezdése szerint, 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 megteremthetők és az építető az építési jogosultságát igazolta.

A 48. § (2) bekezdése szerint, 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 **megvalósított lakóépület és a hozzá tartozó hátsókerti gépjárműtároló építmény teljes terjedelmében építési helyen kívül valósult meg**, az épület az építési övezetben előírt szabályozási értékeket nem teljesíti, továbbá építető nem rendelkezik az idegen ingatlanra történt építési tevékenység vonatkozásában építési jogosultsággal, azaz az Étv. 36. § (1) bekezdésében foglaltak nem kerülnek érvényesítésre.

**A lakóépület és a hozzá tartozó hátsókerti építményrész átalakítással sem tehető szabályossá, önmagában a lakóépület beépítettsége és építménymagassága, valamint építési helyen kívül történt elhelyezése miatt, még a garázsépítmény teljes elbontása esetén, sem teljesíti a fennmaradás Étv. 36. § (1) bekezdésében foglalt feltételeit; az előírásoknak megfelelő állapot módosításokkal sem érhető el.**



A létesítményt az idegen ingatlanon megvalósított épületrész, a lakóépület és a garázsépítmény övezeti előírásokat teljesítő mértékéig történő visszabontásának, valamint az építési helyre történő elhelyezés együttes elvégzésével lehetne szabályossá tenni, amely azonban jelen esetben a teljes bontásra való kötelezést eredményezi.

Tekintettel arra, hogy a megvalósult lakóépület és a hozzá kapcsolódóan egy szerkezeti egységként felépített gépjármű tároló és terepszint alatti építmények elhelyezésükben és beépítési paramétereikben nem elégítik ki az Étv. 36. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeket, és ezáltal az Étv. 48. § (1) bekezdésében a fennmaradási engedély megadásának feltételeként meghatározott követelményeket, továbbá ezen építmények szabályossá csak teljes elbontással tehető, a fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmet elutasítottam, és egyben köteleztem az Építetőt az Étv. 48. § (8) bekezdése alapján a nevezett építmények bontására.

A porta épület elhelyezésében és beépítési paramétereiben szintén nem elégíti ki az Étv. 36. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeket, ezért arra az Étv. 48. § (1) bekezdése alapján fennmaradási engedély nem adható. A porta épület szabályossá tételének lehetőségét megvizsgálva megállapítottam, hogy az a telepítése okán csak bontással tehető szabályossá, ezért az Étv. 48. § (8) bekezdése alapján köteleztem az Építetőt a bontására.

Az utcafronti kerítés kialakítása az előzőekben már részletezettek szerint szintén nem felel meg az Étv. 36. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek, így arra fennmaradási engedély nem adható, ezért az Étv. 48. § (8) bekezdése alapján köteleztem az Építetőt a szabályossá tételre.

Fentiekén túl megállapítottam, hogy a szabálytalansággal okozott érdeksérelem jelentős, a közérdek sérelme fennáll.

Szigorú értelemben véve a szabálytalan építési tevékenység maga is jogsértő és negatívan hat az építési erkölcsre. A jogkövető magatartás megkövetelése közérdek, így az annak érdekében tett hatósági intézkedés (bontás elrendelése) a közérdeket szolgálja. A jogszabályok áthágása eleve közérdeket és egyben magánérdeket is sért, hisz a jogbiztonság mindenki számára alapvető követelmény kell, hogy legyen.

Minden egyes ügyben csak egyedileg vizsgálva lehet eldönteni, hogy a szabálytalanság jellege, mértéke közérdeksértőnek minősül-e vagy sem.

Jelen ügy részleteit vizsgálva megállapítható, hogy az állami tulajdonban lévő, Natura 2000 természeti oltalom alatt álló, országos védettségű területre történő építkezéssel *építető* jelentős érdeksérelemet okozott, a természeti értékek védelmét, ezen értékek megóvását az építkezés egyértelműen nem szolgálta.

**Amennyiben az Építető építési jogosultsága okirattal, vagy bírósági határozattal az idegen ingatlan tekintetében igazolt lett volna, abban az esetben sem lehetne a tárgyi, szabálytalan lakóépületre fennmaradási és használatbavételi engedélyt kiadni, hiszen az Étv. 48. §-ában hivatkozott 36. §-ában rögzítetteknek nem felel meg maradéktalanul az elvégzett építési tevékenység.**

**Az eljárások során megtartott helyszíni szemlék:**

**Jogelőd építető által 2008. március 19-én benyújtott fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelmét követően a Jegyző által az alábbi helyszíni szemlék kerültek megtartásra és ezek jegyzőkönyveiben az alábbiak kerültek rögzítésre:**

**A fennmaradási és továbbépítési engedély kiadását megelőző helyszíni szemle 2008.03.25-én.**

*„A helyszíni ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy az építési engedélytől eltérően készül az épület, mind alaprajzi, mind magassági elhelyezése, homlokzati kialakításában. Az építkezést a helyszínen az építési naplóban tett beírással leállítottam.”*

A fennmaradási és továbbépítési engedély ezt követően került kiadásra 2008. április 8-án, VI.1111-4/2008, számon, amely a fellebbezési jogról való lemondás következtében 2008. április 9-én jogerőssé vált.

A 2008. márciusi tervek szerint az épület a jobb oldali telek irányában bővítésre került, közel 10,0 m-nyi épületrésszel. A helyszínrajz a telket úgy ábrázolja, mintha a jobb oldali szomszédos ingatlan egy része is a

tárgyi ingatlan telkéhez tartozna, és a gépjármű felhajtó és a mellette lévő portaépület részben a tárgyi, részben pedig a 16022/1 hrsz-ú ingatlanon valósult meg. **A lakóépület 8,0 m, illetve 2,0 méteres oldalkerttel, 22,0 m-es előkert, 18,0 m-es hátsókerti mérettel került ábrázolásra.** A benyújtott tervek már ekkor sem feleltek meg a kivitelezés valós állapotának.

**A fennmaradási és továbbépítési engedély kiadását követően az első fokú építésügyi hatóság 2008. június 17-én tartott helyszíni szemlén az alábbiakat rögzítette jegyzőkönyvben:**

**„A tárgyi ingatlanon a szerkezetkész épület legfelső szintje felett acél vázszerkezet készült, mely a kivitelezési tervek szerint női dolgozó és szivarszoba lesz. Ez a szint engedély nélkül épül. Az ingatlan ÉK-i telekhatára mentén vb. szerkezetű kerítés építése van folyamatban.**

*A kerítés építése szabálytalan.*

*A fenti munkákat azonnali hatállyal leállítja hatóságom, a leállítást tudomásul vette a jelenlévő műszaki vezető."*

A 2008. június 17-ét követően a helyszíni szemlén tett megállapításoknak iratban fellelhető szankciója, további következménye nem lett, az elsőfokú építésügyi hatóság építésrendészeti eljárást nem indított.

**A fennmaradási és használatbavételi engedély kérelem benyújtását követően 2010. december 14-én megtartott helyszíni szemle jegyzőkönyve szerint:**

*„A kiviteli terveket 2010. VII. hóban készítették, illetve az alábbi munkák készültek el, vagy hiányoznak:*

- ♦ *tetőszigetelés kész, nyílászárók üvegezése kész,*
- ♦ *szerkezetkész, padlófűtés beüzemelve,*
- ♦ *kéményseprő átvette a kéményeket,*
- ♦ *vízvezeték kész, gázmérők,*
- ♦ *aljazatbetonozás, hőszigetelés, 1 db lift akna*
- ♦ *1 db étellift, lépcsők közül az L3-as van kész, az egykarú központi nincs kész,*
- ♦ *beltéri úszómedence és járulékos vízgépészet elkészült, külső is készen van,*
- ♦ *tereprendezés 35 %-os készütségben,*
- ♦ *támfalkerítés készen van, vízkiállások vannak,*
- ♦ *szerelvényezés (FSZ berendezés) NINCS, burkolat nincs.*

*Az épület bejárása során megállapításra került, hogy az építési, fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervektől nem történt eltérés. Nincs eltérés sem alaprajzi, sem befoglaló méreti, sem metszetek/falnézeti szempontból.*

**A használatbavételhez szükséges készütséget fokot nem éri el a lakóépület jelenlegi készütségi szintje. Az épületnek egyik része sem biztosítja a használathoz, - rendeltetéshez szükséges biztonságot.**

*A tereprendezési munkák nem készültek el."*

A 2011. június 27-ei keltezésű helyszínrajz szerint a 21,0 m-es engedélyezett előkert méret helyett kb. **36,5 m-es előkerttel valósult meg, a bővített épület teljes terjedelmében a hátsókert 20,0 m-es előírt méretén belül valósult meg, az épület mögött létesített garázs és építményrészei részben a szomszédos, 015980/13 hrsz-ú erdőterületen valósultak meg.**

Előzetes értesítést követően a **2015. október 14-én megtartott helyszíni szemlén az alábbi megállapítások kerültek rögzítésre:**

**„A helyszínen ellenőrzést végeztünk. Az ellenőrzést a 2008. márciusi fennmaradási és továbbépítési engedélyezési terv alapján folytattuk le, miután megállapításra került, hogy a tervdokumentációban fellelhető 2011. augusztusában, 2011. szeptember 16-án keltezett dokumentációk már a helyszínrajzon sem az eredeti állapotnak megfelelő épületeket ábrázolják. A helyszínen lévő meghatalmazott jogi képviselő egyetértésével a 2008. márciusi dokumentáció alapján méréseket végeztünk, melyeket rögzítettünk a 2008-as tervlapokon. Az épület jelen állapotában használatbavételre nem alkalmas, szerkezetkész, a végleges belső kialakítása nem történt meg. (gépészet, belső terek, lépcsők stb.). Az épület elhelyezkedésére vonatkozóan megállapításokat jelen helyszíni szemle alkalmával nem tudtunk tenni, miután erre vonatkozóan nem áll rendelkezésre megfelelő dokumentáció. Fényképfelvételeket készítettünk melyek a jegyzőkönyv részét képezik.**

**A helyszínen lévő jogi képviselő az alábbi nyilatkozatot teszi:**

A megbízóval egyeztetve megkísérli az aktuális állapotot ábrázoló dokumentáció benyújtását 15 napon belül.

Helyszínen felhívom a meghatalmazott figyelmét, hogy a fennmaradási és használatbavételi engedély kérelem csak a 16019/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik."

A 2017. március 23-án megtartott ismételt helyszíni szemlén az alábbiak kerültek rögzítésre:

*„A helyszínt a mai napon megtekintettük, megállapítottuk, hogy az ingatlanon található épületek megegyeznek a 2015. október 14-én rögzített állapottal. Az ingatlanon jelenleg semmilyen munkavégzés nem folyik. Fényképfelvételeket készítettünk melyek a jegyzőkönyv részét képezik. Az ingatlanra a bejutást jelen lévő biztosította.”*

A helyszíni szemlén az előzmény iratokban rendelkezésre álló és a fennmaradási és használatbavételi engedély kérelem mellékleteként benyújtott dokumentációkból nem lehetett pontos képet kapni arról, hogy a föld alatt terepszinttel takartan pontosan milyen építmények kerültek elhelyezésre.

**Építető** Képviselői Megbízottja 2016. január 04-én KÉR-en keresztül érkezett 2016. december 11-én kelt kérelmében az általa vállalt határidő hosszabbítását kérte az alábbi indoklással:

*„... a tervdokumentációt, a jelenlegi állapot részletes helyszínrajzát beszerezni az eredeti tervező útján tudom, aki a korábban tervezett novemberi hazautazás helyett csak karácsonykor érkezik Magyarországra és ígérete szerint ekkor tud időt szánni arra, hogy a szükséges dokumentációt előállítsa. Január 15 napjáig teljesítem a tervszolgáltatási ígéretemet.”*

Majd a 2016. március 21-én kelt, 2016. április 5-én érkezett megkeresésében az alábbiakat nyilatkozta:

*„...Az eredeti tervező tájékoztatott arról, hogy eredeti megbízása teljeskörűen befejeződött és a szerzői joggal kapcsolatos kérdéskörre is kiterjedően megállapodást írt alá a megbízójával a további tervezés és tervezői nyilatkozatok megtételéről. A megállapodás értelmében Ügyfelem a rendelkezési jogokat gyakorló felszámolója jogosult új megbízással tervezőt felkérni illetve megbízni a felmérésre és az építmény szabályossá tétele érdekében folyamatban lévő eljárásban szükséges egyéb tervdokumentációk elkészítésére.*

*A felszámoló az ingatlan őrzése, karbantartása mellett jelenleg nem rendelkezik elégséges pénzügyi eszközzel a megbízás kiadására, ezért a vállalt adatszolgáltatási ígéretének pillanatnyilag nem tud eleget tenni. ... "*

**Az aktuális állapotot ábrázoló tervdokumentáció a mai napig nem került benyújtásra.**

#### **Szakkérdés vizsgálatok:**

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban az **Ákr. 55. § (1)** bekezdése, és az új eljárás elrendelésekor hatályos építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **312/2012 R.**) **12. § (4)** bekezdése, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése és az **1. melléklet 4. táblázata** alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A tárgyi fennmaradási és használatbavételi engedélyezési eljárásban kötelezően bevonandó szakhatóság nincs.

Az **Ákr. 55. § [A szakhatósági eljárás] (3)** bekezdésének rendelkezése szerint, nem kell a szakhatóságot megkeresni, ha a kérelmet vissza kell utasítani.

A **312/2012. R. 11/A. § (2)** bekezdése az alábbiak szerint szabályoz:

*„11/A. § (2) A kiemelt építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban - az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett - a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott feltételek esetén vizsgálja az ott megjelölt szakkérdést.”*

Az előzőekben hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján a tárgyi eljárásomban a **korábban** (15.K.32.707/2018/19. számú bírósági ítélettel elrendelt új eljárás során) **már vizsgált környezetvédelmi és természetvédelmi, valamint erdészeti szakkérdések vizsgálatát jelen döntésembe beemeltem.**

**Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból a fennmaradási és használatbavételi engedély elutasítását az alábbiakkal indokolom:**

„A Budapest II. kerület, 16019/5, 1602211 hrsz.-ú ingatlanok belterületen találhatóak, egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdése alapján ex lege védett területet nem érintenek. Továbbá az ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei és az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTvT.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét nem érintik. Az ingatlanok nem tartoznak a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. B.) KvVM rendelet alapján barlang felszíni védőterületéhez.

A Budapest II. kerület, 15980/13 hrsz.-ú ingatlan a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet] alapján a Budai Tájvédelmi Körzet részeként országos jelentőségű védett természeti területnek minősül. A Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó, HUDI20009 területjellel nyilvántartott, Budai-hegység elnevezésű, jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület is egyben. Továbbá az ingatlan az OTvT.-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének magterületét érinti. Tulajdonosa a Magyar Állam, vagyongazdálkodója a Pilis Parkerdő Zrt.

Az Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala Építésügyi Irodája (a továbbiakban: építésügyi hatóság) 2005-ben megkereste a területileg illetékes elsőfokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóságot a Budapest, II. kerület Cirbolya utca 3. (16019/5 hrsz.) számú ingatlanon tervezett lakóépület építési engedélyezési eljárásában, mely hatóság KTVF:49688/2005. számú szakhatósági állásfoglalásában hulladékgazdálkodással kapcsolatos kikötésekkel hozzájárult az építési engedély kiadásához.

Az építésügyi hatóság 2008-ban a tárgyi ingatlan vonatkozásában fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárás keretében kereste meg a területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóságot. A területileg illetékes első fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság KTVF: 22857-1/2008. számú szakhatósági állásfoglalásában hozzájárult a fennmaradási és továbbépítési engedély kiadásához.

A benyújtott kérelem mindkét esetben kizárólag a Budapest II. ker. 16019/5 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozott, a megkereséshez csatolt tervdokumentációban az építési (tervezési) terület védett területtel határos telekhatára megegyezett az ingatlan-nyilvántartás szerinti ingatlanhatárral. A területileg illetékes első fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság szakhatósági állásfoglalásai a benyújtott tervek szerinti ingatlanhatárokon belüli területre vonatkoztak.

Az építésügyi hatóság 2010. december 15-én VI. 2271-3/2010. számú levelével megkereste szakhatóságként a területileg illetékes első fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóságot a Budapest, II. kerület Cirbolya utca 3. szám alatti, 16019/5 hrsz.-ú ingatlanként megjelölt területen létesült lakóépület fennmaradási és használatbavételi engedélyezési eljárásában.

A területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság megállapította, hogy a Budapest, II. kerület, 16019/5 hrsz.-ú ingatlan országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem áll, nem Natura 2000 terület, ugyanakkor közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzet területével, amely terület egyben Natura 2000 terület is. Az ingatlanok a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet alapján barlang felszíni védőövezetnek nem részei.

A területileg illetékes első fokú környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság 2011. január 14-én KTVF: 2390-2/2011. számon szakhatósági állásfoglalást adott. A rendelkezésére álló előzményi iratok és műszaki-építészeti tervdokumentáció alapján, a Budapest, II. ker. Czirbolya u. 3. szám alatti, 16019/5 hrsz.-ú ingatlanon megépített egylakásos lakóépület fennmaradási és használatbavételi engedélyének kiadásához hozzájárult.

A hivatkozott számú állásfoglalás kiadását követően a területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság a rendelkezésére álló légifotók és az ingatlan-nyilvántartás szerinti ingatlanhatárok átvizsgálása alapján megállapította, hogy a Budapest, II. ker. Czirbolya u. 3. szám alatti, 16019/5 hrsz.-ú ingatlanon megépített egylakásos lakóépület kivitelezése során eltértek az építési engedélyezési tervdokumentációban foglaltaktól, továbbá a területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság részéről felmerült a Magyar Állam tulajdonában és a Pilisi Parkerdő Zrt. vagyonkezelésében lévő Budapest II. kerület 015980/13 hrsz.-ú, erdő és egyéb épület művelési ágú ingatlan esetében a természetben okozott károkozás valószínűsége.

Ezt megalapozta a Pilisi Parkerdő Zrt. által 2011. január 20-án készített geodéziai felmérése, melynek eredménye szerint a tárgyi ingatlanon folytatott építés, és ezzel kapcsolatba hozható tevékenységek a 015980/13 hrsz.-ú ingatlant is igénybe vették 2316 m<sup>2</sup> kerítéssel lehatárolt területen, elpusztítva ott az erdőt.

A területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság megállapította, hogy a beépítés által a védett természeti területen és Natura 2000 területen lévő élőhely megsemmisült, a művi létesítmények által a védett természeti terület természetbeni állapota visszafordíthatatlanul megváltozott.

A fentiek alapján az elsőfokú természetvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalását visszavonta és kivizsgálási eljárást indított, melynek során megállapította a természetben okozott károsodás bekövetkeztét, így a területileg illetékes elsőfokú természetvédelmi hatóság KTVF: 2390-10/2011. számon a tényfeltárás végzésére, a beavatkozás I. ütemének végzésére, valamint a beavatkozás II. üteme tervének benyújtására kötelezte.

Tekintettel arra, hogy a kötelezettségének nem tett eleget, a területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság KTVF: 13186-32/2011. számon elrendelte a KTVF: 2390-10/2011. számú határozat végrehajtását, majd - tekintettel arra, hogy a ellen felszámolási eljárás indult - KTVF: 7768-9/2013. számon a végrehajtást megszüntette és KTVF: 7768-10/2013. számon a teljes körű környezeti állapotvizsgálat elvégzésére kötelezte.

A területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatósághoz 2016. november 02-án érkezett a beadványa, melyben kérte a KTVF: 2390-10/2011. számú, valamint a KTVF: 7768-10/2013. számú határozatnak a nevére történő módosítását, hivatkozva a . eladóval a Budapest, II. kerület, 16019/5, valamint 16022/1 hrsz. -ú ingatlan vonatkozásában megkötött adásvételi szerződésre, valamint a Fővárosi Törvényszék által elrendelt az NFM CJF/17659/2015. számú határozatában előírt nyilatkozatra az érintett ingatlanok tulajdonjogának megszerzése esetére.

A területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság 2016. december 1-jén tájékoztatta a arról, hogy a területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóságnak az adásvételi szerződés hatályba lépést követően lesz lehetősége a kötelező határozatok módosítására.

A Járási Hivatal megállapította, hogy a két, magántulajdonban álló ingatlan nyilvános pályázat útján került értékesítésére a részére, mely során megkötött - a felszámoló által a területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság általi megkérést követően megküldött - adásvételi szerződés megfelelően tartalmazza a környezeti terhek teljes körű átvállalását a részéről. A tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2016. október 5-én került bejegyzésre.

A Járási Hivatal a sajtóból értesült arról, hogy a adásvétel útján értékesítette a két, magántulajdonban álló ingatlant.

A Járási Hivatal továbbá megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a két, magántulajdonban álló ingatlan tulajdoni lapjának széljegyén 2016. december 5-én rögzítésre került a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme, valamint a részéről a jogosult adatai változásának átvezetése iránti kérelem.

A környezeti károk helyreállítása még nem történt meg.

A fentiekén túl a területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság KTVF: 13186-1/2011. számon a büntetőeljárásról szóló 1998. évi XIX. törvény 171. és 172. §-a alapján ismeretlen tettes(ek) ellen feljelentést tett (az akkor hatályos) Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény 281. §-ába ütköző természetkárosítás bűncselekménye tárgyában a Budapesti II. Kerületi Rendőrkapitányságnál.

A **természet védelmére** vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek, valamint a tájvédelem jogszabályban rögzített követelményeinek való megfeleltetés:

A területileg illetékes első fokú természetvédelmi hatóság megállapította, hogy a beépítés által a védett természeti területen és Natura 2000 területen lévő élőhely megsemmisült, a művi létesítmények által a védett természeti terület természetbeni állapota visszafordíthatatlanul megváltozott.

A Tvt. 31. §-a értelmében tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni. A Tvt. 32. § (1) bekezdése kimondja, hogy a védett természeti területen lévő erdő elsődlegesen védelmi rendeltetésű.

A Tvt. 35. § (1) bekezdése alapján védett természeti területen tilos olyan épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni, amely annak jellegét és állapotát veszélyezteti, károsítja, vagy ott a tájképi egységet megbontja.

A Tvt. 38. § (1) bekezdés c) pontja alapján védett természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges különösen a terület jellegének, használatának megváltoztatásához.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

Tekintettel a fentiekre, valamint arra, hogy a természetvédelmi hatósági jogkörben eljáró Járási Hivatal álláspontja alapján a védett természeti területeket és Natura 2000 területeket érintő jogszerűtlen túlhasználatok utólagos elfogadása sem egyeztethető össze a védett természeti terület és Natura 2000 terület kijelölési és fenntartási céljaival, továbbá a hasonló esetek vonatkozásában kedvezőtlen joggyakorlatot eredményezhetne, az engedélytől eltérően felépített lakóépület fennmaradási és továbbépítési, valamint **fennmaradási és használatba vételi engedélyéhez természetvédelmi szempontból nem járulok hozzá.**

**A földtani közeg védelmére vonatkozó követelmények való megfelelés.**

Tárgyi ingatlanon kármentesítési eljárás nincs folyamatban.

**Annak elbírálása, hogy milyen hulladék keletkezik és annak kezelése megfelel-e a hulladékgazdálkodási előírásoknak.**

A hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés kizárólag a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény esetén vizsgálendő szakkérdés.

**A létesítmény zajkibocsátása, illetve a környezeti zaj-és rezgés elleni védelem követelményeinek való megfeleltetés kérdése.**

Tárgyi ügyben a beépítésre kerülő gépi berendezések magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységhez kapcsolódnak, ezért tárgyi ügy nem tartozik a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] hatálya alá. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint: „Nem terjed ki a rendelet hatálya a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységre.”

**Az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegőtisztaság-védelmi követelményeknek, valamint a levegő minőségére vonatkozó előírásoknak való megfeleltetés kérdése.**

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36. § (2) bekezdése szerinti, a hatáskörömben eső helyhez kötött légszennyező pontforrás nem létesült.

**A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja szerint, a 13. számú melléklet szerinti adatlap alapján annak vizsgálata, hogy a tervezett létesítmény kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetőek-e.**

Az építmény létesítése nem érinti a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklet III. számú táblázatának 11. pontja, A oszlopában felsorolt tevékenységeket.

**Felhívta a figyelmet, hogy a BFKH I. Kerületi Hivatala által megküldött, fennmaradási és továbbépítési engedélykérelemhez mellékelte építési tervdokumentációban foglaltaktól eltérően valósult meg az épület elhelyezése."**

**Talajvédelmi és erdészeti szempontból az épület fennmaradását nem támogatom, amelyet az alábbiakkal indokolok:**

„A Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága (a továbbiakban: erdészeti hatóság) 2011. március 17-én kelt 2254/13/2011. számú határozata az e határozat elleni fellebbezést elutasító, a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága által 04.4/539-4/2011. szám alatt kiadott II. fokú végzésének a  
által, 2011. június 22. napi átvétele által jogerőre emelkedett.

A 2254/13/2011. számú határozat rendelkező része az alábbiakat tartalmazta:

„Kötelezem a  
Budapest II. ker. 16019/5. és 16022/1. hrsz.-ú belterületi ingatlanokról kiindulva a szomszédos, Budapest II. ker. külterületi, 15980/13. hrsz.-ú, erdő művelési ágú, erdőtervezett (II. ker. 15/C erdőrezslet) erdőben az erdő 2316 m<sup>2</sup> térmértékű részének lekerítésével, az erdőtalaj teljes mélységű megbolygatásával és eltávolításával, az itt korábban megtalálható erdei faállomány gyakorlatilag teljes egészének eltávolításával, továbbá a terület egy részének közvetlen beépítésével okozott kártételt számolja fel, az eredetközeli erdőtalaj- és erdőállapotot állítsa helyre."

Az erdészeti hatóság 2012. június 12-én kelt és 2012. július 13-án jogerőre emelkedett XIV-G-013/00100-14/2012. számú végzésében a Budapest II. kerület Cirbolya u. 3-9. szám alatt elhelyezkedő 1601915, 16022/1 hrsz.-ú, belterületi ingatlanokra zárlat bejegyzését rendelte el.

A XIV-G-013/00100-14/2012. számú végzés indokolásában ez áll a zárlat bejegyzésének indokaként:

„... a tulajdonosokra kirótt kötelezettség teljesítése veszélybe kerülhet, ezért biztosítási intézkedésként a kötelezett tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozóan zárlat bejegyzésének láttam szükségét."

Az erdészeti hatóság képviselője 2017. február 23-án hatósági ellenőrzést tartott a tárgyi ingatlanon. Az ellenőrzésen megállapítást nyert, hogy „A túlépített területen a korábbi évekhez képest változás nem történt. A kerítés és az épület változatlanul eredeti helyén áll, az eredetközeli erdőtalaj állapot helyreállítás meg sem kezdődött."

Fentiekből látható, hogy a Budapest II. ker. 16019/5. és 16022/1. hrsz.-ú belterületi ingatlanok területéről a 15980/13. hrsz.-ú ingatlan területére történt túlépítés az erdőre oly mértékben káros hatást gyakorol jelen pillanatban is, hogy az erdő érdekében kizárólag a káros hatás mielőbbi megszüntetése képzelhető el.

Az erdészeti hatóság az erdő területére vonatkozóan saját hatáskörben jogerősen rendelkezett a kialakult állapot megszüntetése iránt. Ezzel összhangban álló döntés szolgálja az erdő érdekét az építéshatósági, építésrendészeti eljárásban is.

A rendelkező részben szereplő döntést a fenti szempontok figyelembe vételével és érvényre juttatása érdekében hoztam meg.

Véleményemet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével adtam meg."

A Nemzeti Adó- és Vámigazgatóság Észak-budapesti Adó- és Vámigazgatósága ügyféli jogállása már nem áll fenn, tekintettel arra, hogy a 2021. április 19. napján lekért ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap 16019/5 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan lekért teljes másolata szerint a III. rész 30. pontjában bejegyzett **végrehajtási jog** a 129859/2/2020/20.07.21. határozattal **törlésre került**.

A kérelem előterjesztésekor még érvényben lévő **Étv. 48. § (9)** bekezdése ekként szabályozott:

*„48. § (9) Az építésügyi hatóság a szabálytalanság tudomásra jutásától számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építés befejezésétől - ha nem állapítható meg - az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhet. A (7) bekezdésben foglaltak és az új eljárás lefolytatása esetén az egyéves időtartam kezdetét a meghatározott idő elteltétől, valamint az engedély visszavonásától, az átalakítási kötelezettségre előírt teljesítési határidő lejártától, illetőleg az új eljárás lefolytatását elrendelő jogerős határozat keltétől kell számítani.”*

Az új eljárás lefolytatását elrendelő **BP/1003/00220-2/2020.** számú másodfokú döntés 2020. június 02-án kelt, azaz az **Étv. 48. § (9)** bekezdése második fordulata szerinti **a jogerős döntés keltétől számított egy év 2021. június 02-án telne le.**

Az előzményes iratanyagból megállapítható, hogy a korábban elrendelt új eljárás során az építésügyi hatóság által 2015. október 14-én megtartott helyszíni szemle alkalmával került rögzítésre a tárgyi ingatlanon építési tevékenység. A 2017. március 23-án megtartott ismételt helyszíni szemlén pedig jegyzőkönyvben is megállapításra került, hogy semmilyen munkavégzés sem folyik az ingatlanon, és a 2015. október 14-i szemléhez képest nem történt változás. Az építés befejezésének pontos dátuma ugyan nem állapítható meg, azonban az félkész építmény használatbavétele sem történt meg, tekintettel arra, hogy a fenti időpontokban megtartott helyszíni szemlék egyikén sem volt még az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, ahogy jelen állapotában sem. Ennek megfelelően a **tíz éves intézkedési idő sem telt még le.**

Felhívom a 16019/5 helyrajzi számú ingatlan jelenlegi tulajdonosának a figyelmét arra, hogy az általános, kötelező érvényű és a helyi építésügyi jogszabályok figyelembevételével **megteheti a szükséges lépéseket a szabályossá tétel érdekében** a tárgyban megjelölt ingatlanokra vonatkozó közigazgatási ügyben.

Határozatomat a fenti jogszabályok, valamint az **Ákr. 80. § (1)** bekezdése alapján hoztam meg.

A döntésem ellen az önálló jogorvoslatot az **Ákr. 112. § [A jogorvoslathoz való jog] (1)** bekezdése alapján biztosítottam, amely szerint:

*„112. § (1) A hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”*

A döntésem elleni fellebbezés lehetősége az **Ákr. 116. § (1)** bekezdése, valamint **(2)** bekezdésének **a)** pontja alapján az alábbiak szerint kizárt:

*„116. § (1) Az ügyfél, vagy akire a döntés rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú döntés ellen akkor fellebbezhet, ha azt törvény kifejezetten megengedi.”*

**(2) Fellebbezésnek van helye, ha a határozatot**

**a) - a képviselő testület kivételével - helyi önkormányzat szerve, (...) hozta”**

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az **Ákr. 82. § (1)** bekezdése és **114. § (1)** bekezdése biztosítja, miszerint:

*„82. § (1) A hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már - az e törvényben meghatározott kivételekkel - nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.”*

*„114. § (1) Az ügyfél - az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével - a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”*



A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló **2017. évi I. törvény** (a továbbiakban: **Kptv.**) **39. §**-ában, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. §**-ában foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglaltható azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 50. § (1) és (2)** bekezdésében, a halasztó hatály elrendelésével kapcsolatos tájékoztatásom az **52. § (1) és (2)** bekezdésében foglaltakon alapul.

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 77. § (1) és (2)** bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény 56. § (1)**, valamint a **62. § (1) bekezdés h)** pontjában foglaltakon alapul.

A keresetlevél előterjesztésére vonatkozó határidőről az **Étv. 53/I. §**-a alapján adtam tájékoztatást.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, így annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)-(2)** bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

**BFKH döntési hatásköre és illetékessége** az **Ákr. 16. § (1) bekezdés a)** pontján, a **343/2006 R. 1. §**-án, a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén és a **32. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2021. április 21.

kormány megbízott megbízásából:

osztályvezető helyett

főosztályvezető

