



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

I. KERÜLETI HIVATALA

B-0080  
2016 JAN 25.

/RR  
1953  
Cirbolya  
MM

Iktatószám: BP-1D/001/04559-7/2015

Tárgy:

Bp., II. kerület Cirbolya u. 3-9.  
szám 16019/5, 16022/1 és  
159801/13 hrsz alatti  
ingatlanon felépített épületre  
vonatkozó fennmaradási és  
használatbavételi engedély  
kérelem

Ügyintéző: Melisné Gergely Livia

Telefon: 06 1/795-90-16

E-mail: melisne.gergely.livia@01kh.bfkh.gov.hu

Melléklet: -

Hiv. szám: -

**Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály** (a továbbiakban **Hivatal**) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

### HATÁROZAT

Cirbolya Mansion „f.a.” Kft (1052 Bp. Deák Ferenc u. 15. sz., a továbbiakban: **Építető**) által a Bp. II. ker. Cirbolya u. 3-9. szám, 16019/5 hrsz. alatti ingatlanra vonatkozóan benyújtott fennmaradási és továbbépítési engedélytől eltérően felépített lakóépület használatbavételére irányuló kérelmét elutasítom, az épület használatbavételét megtiltom.

Az engedélytől eltérő építkezés jogkövetkezményeiről külön döntésben rendelkezem.

Határozatom ellen - a közléstől számított 15 napon belül - 30.000,- Ft-os eljárási illeték megfizetésének ellenében a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálynak (1056 Budapest Váci u. 62-64., 1364 Budapest, Pf. 234.) címzett, postai úton Hivatalom címére feladva, papír alapon Hivatalom ügyfélfogadásán (1012 Budapest, Logodi u. 38-40.), integrált ügyfélszolgálaton, vagy Építésügyi Szolgáltatási Pontnál előterjesztett, amennyiben jelen döntés számára elektronikusan került kézbesítésre, úgy elektronikus úton az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszeren (a továbbiakban **ÉTDR**) keresztül fellebbezéssel lehet élni.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitva álló idő alatt az ügyfél számára a vonatkozó iratanyag a Hivatalban (telefonon előre egyeztetett időpontban) megtekinthető.

A jogorvoslati kérelmet elbíráló másodfokú hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást vizsgálja, aminek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

A fellebbezés benyújtásának a döntés jogerőre emelkedésére és végrehajtására halasztó hatálya van.

A fellebbezés elektronikus úton benyújtható.

## INDOKOLÁS

Építető papír alapon 2010.december 14-én fennmaradási és használatbavételi engedély kérelmet terjesztett elő tárgyi ingatlanokon álló épület ügyében a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Jegyzőjéhez.

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Jegyzője 2011. április 15-én kelt VI.42-16/2011. számú végzésével tárgyi ügyben az engedélyezési eljárását a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Főosztály 50BP-655/7/2011. számú végzéssel elrendelt a 2008-ban benyújtott fennmaradási és továbbépítési kérelem új engedélyezési eljárás jogerős lezárásáig hivatalból felfüggesztette.

A fennmaradási és továbbépítési engedélyezési eljárásban Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Jegyzője 2011. október 7-én kelt VI.944-9/2011. számú határozatával hozott döntést, melyet a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Főosztály 2011. december 5-én kelt 50BP-655/16/2015. számú határozatával helyben hagyott.

Építető keresettel fordult a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz.

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 14.K.30.174/2015/6. számú ítéletével a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Főosztály által hozott 50BP-655/16/2015. számú határozatot a Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Jegyzőjének VI.944-9/2011. számú határozatára is kiterjedő hatállyal hatályon kívül helyezte és új eljárás keretében a VI.42-16/2011. számú végzéssel felfüggesztett eljárás folytatását rendelte el.

Az új eljárás kapcsán a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály BPD/002/00639-3/2015. számú végzésében szubjektív kizárási okot állapított meg Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Jegyzőjével szemben, így az új eljárást az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1. §. (2) bekezdés f) pontja alapján további ügyintézés céljából áttette Hivatalomhoz.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 111 § (3) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„(3) A hatóságot a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság határozatának rendelkező része és indokolása köti, a megismételt eljárás és a határozathozatal során annak megfelelően köteles eljárni.”

A Ket. 50. § (1) bekezdésének alkalmazása - „A hatóság köteles a döntéshozatalhoz szükséges tényállást tisztázni. ...”

Az áttett iratokat megvizsgálva Hivatalom megállapította, hogy nem tartalmazza a döntéshez szükséges tárgyi kérelem beadásakor – 2010.december 14-én-, illetve jelenleg hatályos helyi jogszabály (KVSZ, KSZT, + ezek térképi mellékletei; védettséget, kötelező szabályozási vonalat tartalmazó egyéb szabályozás) hiteles másolatát, tekintettel arra, hogy az építésügyi hatósági vélemény kialakításához szükséges hiteles és minden szempontból megalapozott adatok a Hatóság irattárában vannak ezért a Ket. 26. § (1) bek. c) pontja alapján 2015. október 20-án kelt BP-1D/001/04559-4/2015. számú belső jogsegély végzés keretében Hivatalom megkereste a Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Jegyzőjét.

belföldi jogsegélyre 2015.november 13-án XXIV-641/2015. számon érkezett válasz Hivatalomhoz.

Hivatalom 2015. szeptember 28-án kelt BP-1D/001/04559-3/2015. számú végzésében 2015.október 14-ére tervezett építéshatósági ellenőrzésről értesítette építetőket.

A helyszíni szemlén Építető építéshatósági eljárásban meghatalmazottja: Dr. Eigner Éva ügyvéd (továbbiakban: Építető Képviseleti Megbízottja) jelent meg.

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 terlapokon. **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 tudunk 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 16018/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozik.”

Építető Képviseleti Megbízottja a jegyzőkönyvben vállalt tervdokumentációt a mai napig nem nyújtotta be.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésekről szóló 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 193/2009. R) 39. §. (5) és (6) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„(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.”

A 193/2009. R. 37. §. (2) és (3) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

„(2) A használatbavételi engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles meggyőződni arról, hogy

- a) az építési tevékenységet az építési engedélynek, az ahhoz tartozó építészeti-műszaki dokumentációnak, továbbá az engedélyezett eltérésnek megfelelően végezték-e el,
- b) az építmény az építési engedélyben megjelölt rendeltetésének megfelelő és biztonságos használatra alkalmas állapotban van-e, valamint
- c) az építmény zavartalan használatához szükséges járulékos építmények (pl. parkolók, hulladék-, göngyöleg tárolók) megvalósultak-e, a felvonulási épület elbontásra került-e, a környezetrendezést elvégezték-e.

(3) A használatbavételi engedély csak akkor adható meg, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használat követelményeinek megfelel."

Az épület rendeltetésszerű és biztonságos használatra nem alkalmas szerkezetkész, a végleges belső kialakítása nem történt meg, épületgépészet, válaszfalak, burkolatok, vakolások hiányoznak.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a kérelem a használatbavételt tekintve lehetetlen célra irányul.

A 193/2009. R. 37. § (4) az alábbiakról rendelkezik:

„(4) Az építésügyi hatóság a használatbavételi engedély megadását az egész építményre, vagy annak egy részére az észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséig, az építési engedélybe foglalt kikötések, feltételek teljesítéséig csak akkor tagadhatja meg, az építmény használatát csak akkor tilthatja meg, ha az észlelt hibák, hiányosságok, kikötések és feltételek teljesítésének hiánya az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát gátolja vagy akadályozza.”

Mindezek alapján a használatbavételi engedély kérelmet elutasítom, az épület használatbavételét megtiltom.

Tájékoztatom Építtetőt, hogy fentiekkel egyidejűleg a fennmaradási és továbbépítési engedélytől eltérően felépített épület fennmaradásának ügyében külön döntésben rendelkezem.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről a Ket. 158. § (1) – (3) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

A fellebbezéssel megtámadott döntésben foglalt jogok gyakorolhatóságára vonatkozó tájékoztatás a Ket. 101. § (1) bekezdése szerint tettem.

A fellebbezési jogot a Ket. 98. § (1) és (4) bekezdése értelmében biztosítottam.

A fellebbezés előterjesztésére rendelkezésre álló határidőt a Ket. 99. § (1) bekezdése határozza meg

A fellebbezési illeték mértékét az Itv. 29. § (1) bekezdése, és ugyanezen jogszabály mellékletének XV. cím III. pontja szabályozza.

A fellebbezési illetékének megfizetési módját az Itv. a 73. § (2) bekezdésének a) és b) pontjai, valamint az (5) bekezdése határozzák meg.

A fellebbezés indokolási kötelezettségéről az Étv. 53/C. § (12) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Hatásköröm és illetékességem a Ket. 21. § (1) bekezdés b) pontján, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1. § (2) f) bekezdéseiben, valamint az 1. melléklet II. rész 20. pontján alapul.

Budapest, 2015. december 21.

Dr. Brezoczki Erika Erzsébet  
Hivatalvezető megbízásából



Kovács József  
Osztályvezető

**A Bp-001/04559-7/2015. számú végzésemről értesül:****Építettként , 16019/5 és 16022/1 hrsz-ú ingatlannal rendelkezni jogosultként:**

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 1) Cirbolya Mansion Kft „f.a.” (Építető)  | 1052 Bp., Deák Ferenc u. 15 |
| 2) TAX-AUDIT Felszámoló, Válságkezelő és Üzletviteli<br>Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság útján a felszámolással<br>és végrehajtással kapcsolatosan jogosultak | 1037 Bp. Kunigunda útja 18. |

**15980/13 hrsz-ú ingatlannal rendelkezni jogosultak:**

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| 3) Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.                         | 1133 Bp. Pozsonyi út 56.           |
| 4) Nemzeti Földalapkezelő Szervezet                         | 1149 Bp. Bosnyák tér 5.            |
| 5) Pilisi Parkerdő Zrt. (15980/13 hrsz-ú ingatlan kezelője) | 2025 Visegrád, Mátyás király u. 4. |
| 6) ELMŰ Hálózati Kft. (vezetékjog)                          | 1132 Bp. Váci út 72-74.            |

**16018/3 hrsz-ú ingatlannal rendelkezni jogosult:**

- |                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 7) Dr. Szegedi Krisztina Franciska | 1023 Budapest Cirbolya u. 11. |
|------------------------------------|-------------------------------|

**Tervező**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 8) Pálffy Építész Stúdió Kft. - Pálffy György építész | 1068 Budapest Városligeti fasor 44. |
|---|-------------------------------------|

**Szakhatóságok:**

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 9) FKI Észak-budai Katasztrófavédelmi Igazgatóság  | 1035 Bp. Vihar u. 3.           |
| 10) Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi<br>és Természetvédelmi Főosztálya          | 1072 Bp. Nagydíófa u. 10-12.   |
| 11) Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága                                      | 2101 Gödöllő, Pf.: 431.        |
| 12) BFKH Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi<br>Főosztály Műszaki Biztonsági Osztály | 1125 Bp. Németvölgyi út 37-39. |