



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A Kormány a vészhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) számú kormányrendelet 1. § értelmében az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére vészhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján vészhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. E rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester 112/2020. (III. 26.) számú határozatot hozza:

Pikó András polgármester úgy döntök, hogy

1.) A Budapest VIII. ker. [REDACTED] helyrajzi számú, természetben a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca [REDACTED] szám alatt található szám alatti ingatlant érintő településképi kötelezési eljárásban benyújtott fellebbezéssel kapcsolatban másodfokú hatósági jogkörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

HATÁROZAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva másodfokú hatósági hatáskörben eljárva

[REDACTED] ügyfél települési kötelezése a Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca [REDACTED] földszinti, üzlethelység besorolású ingatlan utcai nyílásainak teljes átalakítása ügyében hozott 26-41/2/2019. számú első fokú határozatát

helybenhagyom.

E határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható. A keresetlevelet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületéhez kell benyújtani. A keresetlevél benyújtásának a határozat végrehajtására nincs halasztó hatálya.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

INDOKOLÁS

Az első fokon eljáró hatóság a 26-41/2020. számú határozatában kötelezte [REDACTED] ügyfelet arra, hogy a nevezett ingatlan kicserélt utcai nyílászáróit a határozat véglegessé válását követő 30 napon belül távolítsa el, valamint az eredeti formában kialakított nyílászárók behelyezésével a nyílásokat az eredeti állapot szerint állítsa helyre.

A fellebbezésre nyitva álló határidőn belül az ügyfél jogi képviselője útján 2020. február 17. napján jogorvoslati kérelmet terjesztett elő, jogorvoslati kérelme elsődlegesen az első fokú határozat visszavonására, másodlagosan az első fokú határozat megsemmisítésére irányul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületnek feladat- és hatáskörét gyakorolva másodfokú hatósági jogkörben eljárva az első fokú eljárást felülvizsgáltam és a jogorvoslati kérelmet elbírálva azt megalapozatlannak találtam az alábbiakra tekintettel.

A 26-41/2020. (előzmény: 26-1214/2019.) ügyszámú eljárásban 2019. augusztus 15. napján tartott helyszíni szemlén megállapításra került, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint [REDACTED] tulajdonában álló Budapest VIII. ker. [REDACTED] helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Kőfaragó utca [REDACTED] szám alatt található, üzlethelyiség besorolású ingatlan teljes utcai bejárati portálszerkezetét (galéria üveglapja, felszíni bejárati ajtó) településképi bejelentési eljárás lefolytatása nélkül kicserélték.

[REDACTED] 2019. augusztus 21. napján megjelent a Városépítészeti Irodán, ahol jegyzőkönyv került felvételre, melyben rögzítésre került, hogy nem volt tudomása arról, hogy a nyílászárócsere előtt településképi bejelentési eljárást kell lefolytatnia. Mivel a tulajdonossal a Hatóság a hivatalos eljárás előtt már felvette a kapcsolatot, ezért az ügyintéző elmondta, hogy a tulajdonos a településképi végzés átvétele után hívja fel/írja meg, hogy a végzés átvételre került, tehát a továbbiakban egyeztetni az eljárásrend továbbvitelét követően van mód.

A jogszerűtlen állapot megszüntetése érdekében, az első fokú hatóság 2019. szeptember 12. napján kelt 26-1214/3/2019. iktatószámú végzésében felhívta az ingatlan tulajdonosát a jogszabálysértő állapot megszüntetésére, a nevezett ingatlan utcai nyílászáróinak eredeti állapotba történő (faanyagú, krémszínű/sötétbarna színű, középen felnyíló, felül üvegezett üzletajtó) teljes helyreállításával (eredeti méretű nyílászárók visszaállításával, redőnyszekrény visszahelyezésével, a végzés kézhezvételét követő 30 napos határidő biztosításával. Továbbá Tájékoztatta az ügyfelet, hogy ha a végzésben megjelölt határidő



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

lejártáig a jogsértő állapot megszüntetéséről nem intézkedik, a településképi kötelezési eljárás során határozatban fogja kötelezni.

A végzést a tértivevény tanúsága szerint [REDACTED] 2019. szeptember 16. napján vette át, így a jogsértő állapot megszüntetésére nyitva álló határidő 2019. október 16. napján letelt.

A 2020. január 14. napján tartott helyszíni szemlén megállapítást nyert, hogy a végzésben foglaltakat az ügyfél nem hajtotta végre, az ingatlan korábban átalakított portálszerkezetében változás nem történt, a nyílászárók a településképbe nem illeszkednek, a homlokzat helyreállítása érdekében településképi kötelezési eljárás lefolytatása szükséges.

A fentiekre tekintettel, az első fokú hatóság 26-41/2/2020. iktatószámú határozatában kötelezte [REDACTED] ügyfelet arra, hogy a nevezett ingatlan kicserélt utcai nyílászáróit a határozat véglegessé válását követő 30 napon belül távolítsa el, valamint az eredeti formában kialakított nyílászárók behelyezésével a nyílásokat az eredeti állapot szerint állítsa helyre.

A tértivevény tanúsága szerint a határozatot az ügyfél 2020. február 3. napján vette át.

A fellebbezésre nyitva álló határidőn belül az ügyfél jogi képviselője útján 2020. február 17. napján jogorvoslati kérelmet terjesztett elő, jogorvoslati kérelme elsődlegesen az első fokú határozat visszavonására, másodlagosan az első fokú határozat megsemmisítésére irányul.

A jogi képviselő a fellebbezésben előadta, hogy tény, hogy a homlokzati nyílászárók cseréje esetén Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 34/2017 (IX. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 72. § 2. pontja szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni. Tény továbbá, hogy ennek elmulasztása a Tkr. 84. § a) pontja alapján a településképi követelmény megszegésének minősül, ugyanakkor az alkalmazott jogkövetkezmény tekintetében már nem csak egyetlen lehetséges út van, mivel a Tkr. 85. § csak lehetőségként tárgyalja az építmény felújítására, átalakítására, elbontására való kötelezést. A településképi bejelentési eljárás elmulasztásának tehát nem automatikus jogkövetkezménye a felújításra, átalakításra, elbontásra való kötelezés, ezeket csak akkor lehet (és nem kötelező) alkalmazni, ha a tevékenységet az ingatlan tulajdonosa a településképi követelmény megsértésével végzi.

Nyílászárók vonatkozásában konkrét településképi követelményeket a Tkr. csupán a védett építmények (34. §), valamint a történeti megújuló karakterű területek (45. § (6) bek.) vonatkozásában határoz meg, speciális rendelkezés a kerület többi épületére e körben nincsen.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

Álláspontja szerint speciális rendelkezés hiányában a Tkr. 81. § (2) bekezdésének alábbi pontjai határoznak meg feltételeket:

a) a benyújtott dokumentáció megfelel-e a 7. számú mellékletben meghatározott tartalomnak

A jogi képviselő álláspontja szerint mivel jelen esetben településképi bejelentési eljárás nem volt, ezt nem kell vizsgálni.

b) a tervezett megoldás léptékében, arányaiban megfelelően illeszkedik-e a kialakult településszerkezetbe

A jogi képviselő álláspontja, hogy az új nyílászáró mind léptékében, mind arányaiban egyezik a korábbival.

c) a tervezett megoldás nem zavarja-e a környezetében levő épületek, építmények, utcák, terek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát

A jogi képviselő szerint mivel pontosan ugyanoda került az új nyílászáró, mint ahol a régi volt, így a környezetet nem zavarja, egyéb területek és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használatát nem akadályozza.

d) a tervezett megoldás harmonikusan illeszkedik-e a környezetébe, figyelembe veszi-e a környező beépítés sajátosságait

A jogi képviselő álláspontja, hogy a beépített nyílászáró harmonikus illeszkedéséről azért nehéz beszélni, mert a kérdéses társasház (Kőfaragó utca 11.) homlokzata omlik, némely nyílászárók zöld, némelyek fehér, némelyek pedig fekete színűek), tehát nincs harmonikus összkép, amihez igazodni lehetne.

e) a rendeltetésváltozás során a kialakítás megfelel-e az eredeti építmény funkcionális, szerkezeti rendszerének és a gazdaságos megvalósítás követelményeinek,

A jogi képviselő rögzíti, hogy ez a pont jelen ügyben irreleváns, mivel nem történt rendeltetésváltozás.

f) a tervezett megoldás kielégíti-e a kerületi építészeti értékek védelmével kapcsolatos építészeti esztétikai elvárásokat,

A jogi képviselő álláspontja szerint ilyen konkrétan meghatározott esztétikai elvárást nem tartalmaz a jogszabály, ugyanakkor kétségtelen, hogy az új nyílászáró esztétikusabb, modernebb, szebb, mint a régi volt, tehát összességében az épület értékét növeli.

g) a tervezett megoldás megjelenésével, színezésével, méreteivel nem okoz-e zavart a történeti jelentőségű, műemléki- és kerületi védett területek és építmények vonatkozásában, valamint a város kiemelt jelentőségű közterületei felőli látványban,

A jogi képviselő álláspontja szerint a beépített nyílászáró sem megjelenésével, sem színével, sem méretével nem okoz zavart, a d) pontot írt megjegyzés miatt, mivel a homlokzaton



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

található nyílászárók illetve a környező épületek homlokzata olyan mértékben eltérő megoldásokat mutat, ami alapján már eleve nem lehet egységes megjelenésről beszélni. Ezen kívül a kérdéses ingatlan nem történelmi jelentőségű, nem védett, így nem esik többlet védelem alá.

h) amennyiben az érintett közterületre készült közterület-alakítási terv, akkor a benyújtott tervdokumentáció annak figyelembe vételével készült-e.

A jogi képviselő álláspontja, hogy jelen ügyben nem folyt településképi bejelentési eljárás, így ez a pont irreleváns.

A jogi képviselő szerint az általa fentebb kifejtettek alapján megállapítható, hogy az ügyfele által beépített nyílászáró semmilyen szempontból nem sérti a Tkr-ben foglaltakat, sőt, a Köfaragó utca ■. szám alatti ingatlan egészének megjelenéséhez jelentős mértékben pozitívan járult hozzá, tekintve, hogy egy rendkívül romos, rossz állapotban lévő épületről van szó, amit szintén „tarka-barka” épületek vesznek körül, így semmilyen egységes megjelenés nincs a környezetben, amitől az ügyfelem nyílászárójának megjelenése szemet bántó módon térne el.

A nyílás átalakítás valamint a nyílászárócseré, mint bejelentési kötelezettség elmulasztása településképi követelmények megsértésének minősül, így településképi kötelezési eljárást von maga után a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) alábbi előírásai szerint:

Tktv. 11. § (1) bekezdése szerint *„Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, az önkormányzat polgármestere (főpolgármestere) felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere (főpolgármester) településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi, egyidejűleg - ha a (3) bekezdés szerint a településképi rendelet lehetőséget biztosít településképi-védelmi bírság kiszabására - az ingatlantulajdonost településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi.”

A Tkr. 72. § 2. pontja szerint „településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az alábbi építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt:

2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.”



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

A Tkr. 84. § (1) bekezdés a) pontja szerint településképi követelmény megszegésének minősül a 72-76. §-ban felsorolt bejelentési kötelezettség elmulasztása.

A Tkr. 85. § a) pontjában foglaltak szerint a polgármester hatósági határozatban kötelezést bocsát ki, amelyben az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti, ha az ingatlan tulajdonosa a rendeletben előírt kötelezettség ellenére elmulasztja a településképi eljárás kezdeményezését.

Az ügy szempontjából kiemelten fontos, hogy a Budapest VIII. kerület Kőfaragó utca ■ szám alatti Társasház, mint a Palotanegyedben található épület, a Tkr. 1. melléklet 1. pontja alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros kerületi területi védelemmel érintett építészeti örökségének részét képezi.

A Tkr. 16. § (1) bekezdése alapján „a kerületi védelem alá helyezett építmények eredeti külső megjelenését:

- a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit,
 - b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
 - c) ha ismert, eredeti színhatását, ha nem ismert, a feltételezhetően hasonló színhatását,
 - d) az eredeti építmény tartozékait és felszerelését
- az értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni és helyreállítani.”

Az idézett jogszabályhelyek és rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapítható, hogy Mészáros Gabriella az ingatlan utcai nyílásait teljesen átalakította, a nyílászárókat kicserélte, mely tevékenységre vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kellett volna lefolytatnia Tkr. 72. § 2. pontja alapján.

A jogi képviselő a fellebbezésben leírja: „A településképi bejelentési eljárást elmulasztásának tehát nem automatikus jogkövetkezménye a felújításra, átalakításra, elbontásra való kötelezés, ezeket csak akkor lehet (és nem kötelező) alkalmazni, ha a tevékenységet az ingatlan tulajdonosa a településképi követelmény megsértésével végzi”

Tekintettel arra, hogy Mészáros Gabriella nem kezdeményezett településképi bejelentési eljárást, azt elmulasztotta, megszegte a településképi követelményeket (megsértette azokat) Tkr. 84. § (1) bekezdése szerint. Ennek okán jogszerűen bocsájtott ki kötelezést a polgármester, melyben az ingatlan tulajdonosát az építményrész eredeti állapot szerinti helyreállítására kötelezte.

A jogi képviselő a Tkr. 81. § (2) bekezdés g) pontjához fűzött észrevétele szerint „az ingatlan nem védett, így nem esik többlet védelem alá” Ezzel szemben tekintettel arra, hogy



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

a Társasház, amelyben az érintett üzlethelyiség található kerületi védelem alá helyezett építmény, így többlet védelem alá esik, eredeti külső megjelenésének megtartása a cél.

Az eljárás során megállapításra került, hogy az új nyílászárók a településképhez nem illeszkednek, a homlokzat helyreállítása érdekében a homlokzat helyreállítása érdekében településképi kötelezési eljárás lefolytatása szükséges.

Az első fokú határozatot a fentiekben kifejtett indokolással a másodfokú hatóság az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 119. § (5) bekezdése alapján helybenhagyja.

A határozat közigazgatási perben való felülvizsgálatának lehetősége az Ákr. 114. § (1) bekezdésén alapul.

A keresetlevél benyújtásának helyét és idejét a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 40. § (1) bekezdése és a 39. § (1) bekezdése határozza meg.

E határozat elleni közigazgatási perben való felülvizsgálat illetékének mértékét az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 45/A. § (1) bekezdés rendelkezése állapítja meg.

A másodfokú hatósági eljárás lefolytatására a hatáskört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 142/A § (2) bekezdése, a Tktv. 10. § (3) bekezdése, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése állapítja meg.

Budapest, 20.20. MARCHUS 26.




Pikó András
polgármester

