

Szentendre Város Önkormányzat  
Képviselő-testülete

Ügyiratszám: 13-00013-3/2016.

Első fokú döntés száma: 13-00013-3/2016.

A Képviselő-testület határozatának száma: 181/2016. (VI.16.)

Ügyintéző: Aba Lehel főépítész

Tárgy: Kiss György (1982. május 12.) tulajdonában Szentendre Belterület, 792 hrsz-on bejelentési igazolás nélküli építéssel szembeni kötelezési eljárásban hozott másodfokú döntés

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint önkormányzati hatósági ügyben eljáró másodfokú hatóság, a **Kiss György** (1982. május 12.) tulajdonában lévő, **2000 Szentendre Belterület 792 hrsz-ú** ingatlanon bejelentési igazolás nélküli építéssel kapcsolatban 2016. április 5. napján kelt 13-00013-3/2016. számú határozattal szemben benyújtott fellebbezés nyomán indult másodfokú eljárásban az alábbi

### HATÁROZATOT

hozza.

A Képviselő-testület a Szentendre Város Polgármesterének hatáskörében eljáró Aba Lehel főépítész által kiadmányozott, a **Kiss György** (1982. május 12.) tulajdonában lévő, 2000 Szentendre Belterület 792 hrsz-ú ingatlanon **bejelentési igazolás nélküli építéssel** kapcsolatban 2016. április 5. napján kelt 13-00013-3/2016. számú határozatot

**az önálló reklámtartó berendezések vonatkozásában helyben hagyja, az építési tevékenység tudomásul vétele nélkül létesített kereskedelmi rendeltetésű épület vonatkozásában megváltoztatja, és a bontás elrendelését mellőzi.**

Az eljárás során eljárási költség nem merült fel. A jogorvoslati eljárásban megfizetett 5.000,- Ft illetéket az ügyfélnek vissza kell téríteni.

A határozat a közléssel jogerős, azzal szemben fellebbezésnek helye nincs. A határozat bírósági felülvizsgálatát az ügyfél jogszabálysértésre hivatkozással kezdeményezheti. A keresetlevelet a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságnak (1443 Budapest, Pf. 176.) címezve a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatalban (2000 Szentendre, Városház tér 3.) határozatom közzétételétől számított 30 napon belül lehet benyújtani vagy a Hivatal címére ajánlott küldeményként postára adni.

A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.


A keresetlevél benyújtásának a végrehajtásra nincs halasztó hatálya, a felperes azonban a keresetlevélben a végrehajtás felfüggesztését kérheti. A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogadatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig nem fogadatosítható. Ha a keresetlevél a közigazgatási határozat végrehajtásának felfüggesztésére irányuló kérelmet tartalmaz, a bíróság annak tárgyában az iratoknak a bírósághoz való érkezését követő nyolc napon belül határoz.

A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30 000 forint. A feleket jövedelmi és vagyoni viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg.

### INDOKOLÁS

**Kiss György** (1982. május 12.) tulajdonában lévő, **2000 Szentendre Belterület, 792 hrsz-ú ingatlanon kereskedelmi rendeltetésű épület és az önálló reklámtartó építmények építése során elmulasztotta a településképi bejelentést**, melyre tekintettel Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 11/2013. (V.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdés d) pontja szerinti Szentendre Város Önkormányzat Polgármestere, mint elsőfokú hatóság, településképi kötelezési eljárást indított hivatalból. A kötelezési eljárás hivatalbóli megindítását megelőzően helyszíni szemlét tartott.

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Tel.: 26/785-042  
Fax: 26/312-905  
E-mail: [titkarsag@ph.szentendre.hu](mailto:titkarsag@ph.szentendre.hu)

  
Szentendre, 2016. május 12. napján  
1000ÉV

Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság

Szentendre Város Polgármestere 13-00013-3/2016. számon hozott határozatában kötelezte Kiss György (1132 - Budapest, 7. kerület) tulajdonost a tulajdonát képező, a 2000 Szentendre Belterület, 792 hrsz-ú ingatlanon településképi bejelentési igazolás, azaz az építési tevékenység tudomásul vétele nélkül létesített kereskedelmi rendeltetésű épület és az önálló reklámtartó építmények elbontására.

A határozatot Kiss György 2016. április 20-án személyesen vette át. Kiss György képviselőként dr. Eigner Éva ügyvéd (1135 Budapest, Virányos u. 4.) 2016. május 5-én fellebbezéssel élt a határozat ellen. Fellebbezésében kérte a Képviselő-testület a határozat hatályon kívül helyezésére, és a bontási kötelezés mellőzésére. Kérése indokaként előadta, hogy az I. fokú határozat építési engedélyköteles, illetve településképi bejelentési köteles tevékenységnek minősíti a tulajdonát képező ingatlanon elhelyezett ingóságokat és felállított oszlopot, míg álláspontja szerint az nem engedélyhez kötött tevékenység. Indokolása szerint továbbá a bódénak nevezett, építménynek minősített kereskedelmi rendeltetésű épületnek nyilvánított egység nem minősül építménynek, hiszen az Étv. 2. § 8. pontja szerint az építmény helyhez kötött műszaki alkotás, ugyanakkor a kereskedelmi „bódé” nyilvánvalóan nem az, tekintettel arra, hogy raklapokon nyugszik. Az elbontani rendelt három reklámtábla álláspontja szerint egyrészt az évek óta fennálló jellegük miatt, másrészt a funkciójuk miatt nem minősül reklámtartó építménynek. A futófényes reklámfelirat bár valóban alkalmas futófényes reklám felhelyezésére, azonban az a helyszíni szemle alkalmával sem volt működőképes, mivel az ingatlanon nincs elektromos áram vételi lehetőség. A rúdszerkezetek pedig hosszú évek óta az ingatlanon állnak, így álláspontja szerint a 2013. évi rendelkezés meghozatalakor már fennálló vagyontárgyak vonatkozásában a bejelentési kötelezettség nem terhelte őket. Álláspontja szerint az I. fokú hatóság eljárása nem tekinthető ügyfélbarátnak, mivel az sérti a Ket. 1. § (1) és (4) bekezdését, valamint a 2. § (3) bekezdését, mivel a valósághű tényállás felderítése helyett a zonnai bontást elrendelő határozatot hozta a Polgármester.

### **A határozat indokolása**

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 11/2013. (V.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (1) bekezdése szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.08.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: Kormányrendelet) meghatározott építési engedély nélkül végezhető, az 1. melléklet szerinti építési tevékenységeket megelőzően, a 3. § (1) bekezdés szerinti településképi szempontból kiemelt területen belül. Az elsőfokú hatóság településképi kötelezési eljárását a településképi bejelentési eljárás elmulasztása indokolta. Településképi bejelentési eljárás építési engedélyköteles tevékenységek esetében nem folytatható le, kizárólag építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek esetén folytatható le az eljárás, melyre tekintettel alaptalan a fellebbezés azon érvelése, mely szerint az elsőfokú határozat építési engedélyköteles tevékenységnek minősítette tevékenységét.

A fellebbezés szerint a kereskedelmi épületnek minősített „bódé” nem minősül építménynek, mivel az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 8. pontja szerint az építmény helyhez kötött műszaki alkotás, ugyanakkor a „bódé” raklapokon nyugszik. A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:15. § rendelkezései szerint mennyiben az építmény állagsérelem nélkül a földtől elválasztható, eredeti rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas marad, akkor nem minősül a földterület alkotórészének, és így megtartja ingó jellegét. Nem minősül helyhez kötöttnek, ha állagának sérelme nélkül bármikor leszerelhető, eltávolítható, áthelyezhető és másutt ismét üzembe helyezhető. Az építmény meghatározása szempontjából annak van jelentősége, hogy az a talaj vagy a légtér megváltoztatásával, beépítésével, talajhoz történő rögzítésével jár, és nem pedig annak, hogy késztermékként szállították az építési helyszínre. Előbbiekre tekintettel a raklapokon álló, talajhoz nem rögzített „bódé” nem minősül helyhez kötöttnek, és így sem az építmény, sem az épület fogalmi körébe nem tartozik.

A fellebbezés szerint az elbontani rendelt három reklámtábla egyrészt az évek óta fennálló jellegük miatt, másrészt funkciójuk miatt nem minősül reklámtartó építménynek. A futófényes reklámfelirat bár valóban alkalmas futófényes reklám felhelyezésére, azonban az a helyszíni szemle alkalmával sem volt működőképes, mivel az ingatlanon nincs elektromos áram vételi lehetőség. A rúdszerkezetek pedig hosszú évek óta az ingatlanon állnak, így álláspontja szerint a 2013. évi rendelkezés meghozatalakor már fennálló vagyontárgyak vonatkozásában a bejelentési kötelezettség nem terhelte őket.

A rendelet 1. sz. melléklet 6. pontja szerint önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg

- a) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot,
- b) beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot.

A Rendelet a reklámtartó építmény építését köti településképi bejelentési eljáráshoz, függetlenül attól, hogy azon került-e reklám elhelyezésre, illetve hogy az működik-e, működőképes-e. A fellebbezés azon állítása nem helytálló, miszerint a rúdszerkezetekre nem vonatkoznak a Rendelet szabályai, mivel azok hosszú évek óta, a Rendelet hatályba lépése előtt lettek megépítve. A Rendelet 2013. május 15-én lépett hatályba, és rendelkezéseit a 2013. május 31-ét követően indult eljárásokban kell alkalmazni. Kiss György fellebbezésében nem igazolta, hogy a reklámtartó építmények a 2013. május 31. napja előtt is álltak volna. A google - 2013. júliusában - az ingatlanról készített felvételein jól látszik, hogy még nem álltak a felépítmények, de még a 2011. novemberében készült felvételeken sem láthatók az építmények. Mivel a reklámtartó építmények 2013. júliusában épültek, ezért azokra a Rendelet előírásai vonatkoznak, így építésüket településképi bejelentési eljárásnak kellett volna megelőznie.

([https://www.google.hu/maps/@47.6638718,19.0733674,3a,75y,188.68h,84.71t/data=!3m7!1e1!3m5!1sak0nB0ynp\\_fL5Hk4IHz1\\_A!2e0!5s20130701T000000!7i13312!8i6656?hl=hu](https://www.google.hu/maps/@47.6638718,19.0733674,3a,75y,188.68h,84.71t/data=!3m7!1e1!3m5!1sak0nB0ynp_fL5Hk4IHz1_A!2e0!5s20130701T000000!7i13312!8i6656?hl=hu))

A fellebbezés szerint az elsőfokú hatóság eljárása nem tekinthető ügyfélbarátnak, mivel az sérti a Ket. 1. § (1) és (4) bekezdését, valamint a 2. § (3) bekezdését, mivel a valóságghú tényállás felderítése helyett azonnali bontást elrendelő határozatot hozott a Polgármester.

A helyszíni szemle során egyértelműen megállapítható volt a „bódé”, valamint a reklámtartó építmények ingatlanon való jelenléte, melyre tekintettel további bizonyítási eljárás lefolytatása nem volt szükséges, ezért az elsőfokú hatóság eljárásra a Ket. szabályai szerint került sor.

Fentiekre tekintettel megállapítható, hogy az elsőfokú hatóság az önálló reklámtartó berendezések vonatkozásában a Rendelet településképi kötelezésre, és településképi bejelentésre vonatkozó szabályainak figyelembevételével hozta meg határozatát. A kereskedelmi rendeltetésű épület vonatkozásában azonban nem rendelkezett hatáskörrel, tekintettel arra, hogy a „bódé” az Étv. 2. § 8. és 10. pontja szerint nem minősül építménynek, így épületnek sem.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket.) 107. § (1) bekezdése szerint önkormányzati hatósági ügyben hozott elsőfokú döntéssel szembeni fellebbezés elbírálása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik, ha az elsőfokú döntést nem a képviselő-testület hozta.

A Ket. 105. § (1) bekezdése alapján a másodfokon eljáró szerv a döntést helybenhagyja, megváltoztatja vagy megsemmisíti.

**A Képviselő-testület megállapította, hogy az elsőfokú határozat részben jogszabályt sért, ezért azt részben megváltoztatja oly módon, hogy az önálló reklámtartó berendezések vonatkozásában helyben hagyja, az építési tevékenység tudomásul vétele nélkül létesített kereskedelmi rendeltetésű épület vonatkozásában megváltoztatja az I. fokú határozatot, és a bontás elrendelését mellőzi.**

A Képviselő-testület a döntését a Ket. 105. § (1) bekezdése alapján hozta meg. Az illeték visszatérítése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 32. § (1) bekezdésén alapul.

A Képviselő-testület hatásköre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdésén, a Rendelet 7. § (1) bekezdésén, valamint a Ket. 107. § (1) bekezdésén, illetékessége a Rendelet 2. § (1) bekezdésén alapul.

Szentendre, 2016. június ...

**Verseghi-Nagy Miklós**  
polgármester

---

**Kapják:**

- |                                      |                           |                               |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 1. Tulajdonos képviselője:           | dr. Eigner Éva            | 1125 Budapest, Virányos u. 4. |
| 2. Építési hatóság                   | Szirmai Erika irodavezető | Helyben                       |
| 3. Szentendre Város Polgármestere    | Verseghi-Nagy Miklós      | Helyben                       |
| 4. NAV Dél-budapesti Adóigazgatósága |                           | 1438 Bp., Pf.:511             |
| 5. Irattár                           |                           |                               |

