

Heves Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete
3360 Heves, Erzsébet tér 2.

K i v o n a t

Heves Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. november 16-i testületi ülésének jegyzőkönyvéből

65/2021.(XI.16.) önkormányzati határozat

Heves Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – mint másodfokú döntést hozó hatóság – a Kisné Fekete Ilona 3360 Heves, Katona J. u. 21. szám alatti lakos, mint a 3360 Heves, Hősök u. 15. szám alatti ingatlan tulajdonosa által Heves Város Önkormányzatához 2021. október 27. napján érkezett fellebbezését

e l u t a s í t j a

és a 2021. október 13. napján, PH/12585-8/2021 iktatószámon hozott határozatot helyben hagyja.

A határozat ellen fellebbezésnek helye nincs.

Jelen határozattal szemben a kézhezvételtől számított harminc napon belül jogszabálysértésre hivatkozással a határozat felülvizsgálata kérhető a Miskolci Törvényszéktől (3525 Miskolc, Dózsa György út 4.). A keresetet három példányban az első fokú döntést hozó hatóságnál, vagy közvetlenül a bíróságnál lehet benyújtani. A pert az önkormányzat ellen kell indítani. A keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya.

INDOKOLÁS

A fellebbezési eljárás során a képviselő-testület a rendelkezésre álló iratanyagból az alábbi tényállást állapította meg:

Bakos Gyula egyéni vállalkozó kérelmet nyújtott be a kizárólagos tulajdonát képező Heves belterület 1675 hrsz. alatt felvett, természetben 3360 Heves, Hősök u. 13. szám alatt található ingatlan vonatkozásában, mivel azon autómosót kívánt létesíteni. Kérelmében előadta, hogy 2020. október hónapban építési engedélyt kért és kapott a Heves Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 5 részéről, hogy az ingatlanán nyitott szint építhessen. A szín építéséhez Heves Város Önkormányzata településképi hozzájáruló nyilatkozatot adott ki. A nyitott szín megépült és 2021. április hónapban jogerős használatba vételi engedélyt is kapott a kormányhivataltól. A kérelmező előadta, hogy a nyitott szín felhasználásával háromállásos gépkocsi mosót kíván létesíteni és üzemeltetni, majd részletezte a jövőbeni autómosó műszaki paramétereit, egyúttal kérte az Önkormányzat eljárását – hatósági bizonyítvány kiállítását- az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés érdekében.

A kérelem alapján Heves város polgármestere az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez szükséges hatósági bizonyítványt állított ki a Korm. rend. 26/C. § (3) bekezdése alapján, mivel a rendeltetésváltozás a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek

megfelelt.

A Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5 a rendeltetésváltozást az önkormányzat által kiadott hatósági bizonyítvány és Bakos Gyula egyéni vállalkozó kérelmére 2021. július 435455/2021.06.30. számú 2021. július 13. napján kiállított határozatával bejegyezte a Heves 1675 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásba.

Ezt követően Bakos Gyula kérelmező 2021. szeptember 1. napján – az arra rendszeresített formanyomtatvány kitöltésével – településképi bejelentési eljárást kezdeményezett. A kérelméhez csatolta a szabadon megfogalmazott levelét, 1:500-as léptékű „Tervezett helyszínrajzot”, 1:500-as léptékű Állapotrögzítő helyszínrajzot, épületgépészeti helyszínrajzot, alapozási alaprajzot, metszeteket, részleteket tartalmazó rajzot, vasalási terveket és a lakatosszerkezeteket bemutató helyszínrajzot, illetve csatolta az épületről készített fotókat.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021 (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Tkr.) 26/C. § (1) bekezdése szerint az eljárást az Ákr. szerinti teljes eljárásban kell lefolytatni, az Ákr. 43. § (3) bekezdésének megfelelően a hatóság postai úton tájékoztatta az érdekelteket az ügy tárgyról, az eljárás megindításának napjáról, az iratokba való betekintés és a nyilatkozattétel lehetőségéről, kérelemre indult eljárásban a kérelmező ügyfél nevére.

A hatóság megvizsgálta Bakos Gyula bejelentő kérelmét és annak mellékleteit és úgy találta, hogy – a Tkr. 26/C. § (1) bekezdése szerinti – 26/B. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelt, és a tervezett rendeltetésváltozás megfelel a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek.

A határozat a bejelentő mellett az ellenérdekű ügyfeleknek (a kérelmezett ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosainak) is megküldésre került, akik közül Kisné Fekete Ilona fellebbezéssel élt a határozat ellen.

Kisné Fekete Ilona a fellebbezésében kérte, hogy Heves város Képviselő-testülete mint másodfokú hatóság vizsgálja felül a döntését és azt megváltoztatva

(1) elsősorban **tiltsa meg a rendeltetésváltozást**

(2) másodszorban **szüntesse meg a településképi bejelentési eljárást.**

Véleménye szerint a fenti ügyszámon hozott határozat jogszabálysértő és megalapozatlan az alábbiak miatt:

- 1) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Tkr.) 26/C. § (1) bekezdése alapján az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szerinti teljes eljárásban a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. tv. (a továbbiakban: Tvtv.) meghatározott határidőn belül – azaz 15 napon belül - kellett volna meghozni a döntést. A polgármester az ügyintézési határidőt 60 napban jelölte meg álláspontja szerint ezzel megszegve az Ákr. 2. § szerinti jogszerűség elvét.
- 2) Hivatkozott arra, hogy álláspontja szerint a hatóság megszegte az Ákr. 62. §-ban foglalt

tényállás tisztázási kötelezettségét, az ügy eldöntése szempontjából releváns tényeket nem vett figyelembe, a rendelkezésre álló bizonyítékokat nem okszerűen mérlegelte, tévesen állapította meg a tényállást, melyből helytelen jogi következtetésre jutott a következők szerint:

Álláspontja szerint autómosó nem helyezhető el a Heves Város Önkormányzat Képviselő-testületének Heves város építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 7/2006. (II. 24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szerint LKE jelű kertvárosias lakóterületen, tekintettel arra, hogy bár a HÉSZ 7. § (6) bek. b) pontja kimondja, hogy 7. § (6) bek. b) pontja szerint elhelyezhető a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, azonban az autómosó nem egy általános szolgáltató épületet (pl.: könyvelőiroda) kívánt létesíteni, hanem egy jelentős szag- és zajhatással járó épületet, amely a szomszédban élő tulajdonosok számára az ingatlanukban való tartózkodást ellehetetleníti. A kérelmező szerint az autómosókat köztudomásúan nem lakóterületre, hanem külterületre vagy a HÉSZ 9. § (3) bekezdése szerinti GKSZ jelű kereskedelmi, szolgáltató területre szokták építeni. A kérelmező szerint a HÉSZ 9. § (3) bekezdése szerint csak külterületre vagy belterület szélén fekvő GKSZ jelű területen helyezhetők el ilyen gazdasági épületek.

Ennek kapcsán hivatkozik a kérelmező a környezetvédelmi hatóság közérdekű bejelentésének kivizsgálásáról szóló tájékoztatására, mely szerint a zajterhelés miatt a közérdekű bejelentés megalapozott.

A fentiek alapján a kérelmező szerint a rendeltetésváltozás nem felel meg a HÉSZ követelményeinek.

- 3) A kérelmező továbbá előadta, hogy a Tkr. 26/B. § (3) bekezdése szerint a bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki, illetve egyéb tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentációt kell mellékelni.

Álláspontja szerint az elsőfokú hatóság a tényállás tisztázása során nem vette figyelembe a HÉSZ 7. § (19) bekezdését övezetben csak olyan területhasználathoz, funkcióhoz szükséges építési tevékenység folytatható, amelynél a szakhatóságok meg tudják ítélni a következőket:

a) a létesítmény új, bejelentés-kötelezett pontforrásainak emissziója az adott gazdasági tevékenységnél elérhető legjobb technikától megkívánható emisszió-határértékeknek megfelelő,

b) az új létesítmény a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi eredetű zajterheléssel nem zavarja,

c) az új létesítmény használata során keletkező technológiai jellegű, veszélyes és nem veszélyes hulladék káros környezeti hatások nélküli, időszakos gyűjtése és tárolása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,

d) a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt, a felszíni- és a felszín alatti vizeket nem károsítja,

e) a közterület terhére saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényt nem gerjeszt, új gépjárműforgalmat nem vonz.

A kérelmező szerint a bejelentő nem csatolta bejelentéséhez a szakhatóságok előzetes hozzájárulását az autómosó építéséhez, ezáltal – álláspontja szerint – nem igazolta a településrendezési eszközök rendeltetésre vonatkozó követelményeinek való megfelelést. Előadta, hogy meglátása szerint az elsőfokú hatóságnak a településképi bejelentési eljárásban vizsgálnia kellett volna, hogy a rendeltetismódosítással érintett épület rendelkezik-e a működéshez szükséges szakhatósági engedélyekkel. Ezért a polgármesternek – arra tekintettel, hogy szerinte a fentiek miatt a kérelem és mellékletei

nem feleltek meg a Tkr. 26/B. § (2) és (3) bekezdésében foglalt követelményeknek – meg kellett volna szüntetnie az eljárást.

- 4) És végül a kérelmező előadta, hogy a rendeltetésváltozást igazoló hatósági bizonyítvány kiállítására a településképi bejelentési eljárás lefolytatását megelőzően került sor, megszegve ezzel a Tkr. 26/C. § (3) bekezdését, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 48. §-át.

Fellebbezése az alábbiak miatt nem megalapozott:

- 1) A Tkr. 26/C. § (1) bekezdése úgy fogalmaz, hogy a településképi bejelentési eljárást a polgármester az Ákr. szerinti teljes eljárásban folytatja le a Tvtv. szerinti határidőn belül. A Tvtv. nem tartalmaz határidőt, mindössze azt írja a 10. § (2) bekezdés második mondatában, hogy „tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és az önkormányzat a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem tiltja meg vagy az eljárást nem szünteti meg.” Ebből nem fakad arra vonatkozó kötelezettség, hogy az eljárást 15 napos eljárási határidő megtartása mellett kell befejezni. Ellenben az ügyintézési határidő az Ákr. 50. § (1) bek. c) pontja szerint 60 nap.

Tekintettel arra, hogy sem a Tvtv.-hez, sem a Tkr.-hez nem áll rendelkezésre – az eljárási határidőkre vonatkozó – hivatalos indoklás, kommentár vagy rögzített bírósági gyakorlat, így a jogszabály értelmezése a jogalkalmazó hatóságra hárul. A fentiek alapján a településképi bejelentési eljárás közigazgatási hatósági eljárás, annak eljárási szabályait – amennyiben a részletszabályok nem adnak eligazítást – elsődlegesen az Ákr. szabályai alapján kell meghatározni. Így a hatóság értelmezése szerint a településképi bejelentési eljárást az Ákr. szerinti teljes eljárásban – 60 nap alatt kell befejezni.

- 2) Az Ákr. 62. § (4) bekezdése világosan kimondja, hogy a hatóság szabadon választja meg a bizonyítás módját, és a rendelkezésre álló bizonyítékokat szabad meggyőződése szerint értékeli. Az Ákr. kommentárja szerint a hatóság tényállás-tisztázási kötelezettsége nem korlátlan. A bírói gyakorlat a releváns tényállás teljes körű feltárását várja. A releváns tényállás megállapítása mindig az adott ügy konkrét körülményeitől függ. A hatósági döntés ténymegállapítást és jogkövetkeztetést tartalmaz. A ténymegállapítást megelőzi a bizonyítékok vizsgálata és mérlegelésük. A megalapozottság a döntés ténybeli alaposságára utal. A következetes bírói gyakorlat szerint a megalapozottság hatósági ügyben nem jelenti azt, hogy a hatóságnak az ügy valamennyi körülményét lépésről lépésre meg kell állapítania. Továbbá a bírói gyakorlat a bizonyítékok szabad értékelésének elvét úgy értelmezi, hogy a közigazgatási eljárás során a közigazgatási szervnek lehetősége van a bizonyítékok szabad mérlegelésére és ennek alapján a meggyőződése szerinti döntésre. Ezen elv magában foglalja, hogy a hatóság a határozathozatalkor az ügyfél által hivatkozott és csatolt bizonyítékokat is figyelembe veszi és értékeli, egyenként és együttesen is. Ha egy bizonyítékhoz jogszabálynál fogva a hatóság nincs kötve, annak tartalmát és bizonyító erejét a hatóság szabadon mérlegelheti a többi rendelkezésre álló bizonyítékokkal összevetve. A bizonyítékok értékelése azt is jelenti, hogy annak alakszerűen meg kell jelennie a döntés indokolásában, ahol ki kell tűnni a megállapított tényeknek, az azokhoz tartozó alapul szolgáló bizonyítékoknak, úgy, hogy egyfelől köztük az összefüggés nyilvánvaló legyen, másfelől a bizonyítékok kapcsán elvégzett jogalkalmazói mérlegelés is nyomon követhető legyen. Fontos része az indokolásnak az ügyfél által felajánlott, de figyelmen kívül hagyott bizonyítékok feltüntetése, különös tekintettel a mellőzés indokaira. Mivel a bejelentő által benyújtott bizonyítékok megfeleltek mind a jogszabályi előírásoknak, mind a fenti értelmezéseknek és sem az ügyfél, sem az ellenérdeklő ügyfelek részéről nem volt olyan bizonyítási indítvány, vagy felajánlott

bizonyíték, melyet nem vett figyelembe a hatóság az eljárás során, így nem vádolható azzal az elsőfokú hatósággal, hogy nem tett eleget a tényállás felderítési és tisztázási kötelezettségének. A Tkr. taxatíve felsorolja, hogy mit kell csatolnia a kérelméhez - bizonyítékként - a bejelentőnek, milyen esetben veheti tudomásul a hatóság a rendeltetésváltozást. Ezek a bizonyítékok rendelkezésre álltak, a hatóság megvizsgálta azokat és a jogszabálynak megfelelően hozott határozatot.

3) Tekintettel arra, hogy a településképi bejelentési eljárás során - a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentáció mellett - kizárólag azt kell figyelembe vennie a hatóságnak, hogy a bejelentő által benyújtott kérelem és mellékletei alapján a rendeltetésváltozás a HÉSZ-nek megfelel-e, azaz az adott egység meglétét az adott lakóterületen a HÉSZ tiltja-e, vagy sem, nem vizsgálhatta azt a hatóság, hogy egy másik lakó vagy gazdasági területen tudomásul vehető-e a rendeltetésmódosítás. Sem az OTÉK, sem a HÉSZ nem határozza meg a helyi lakosság igényét kiszolgáló szolgáltató fogalmát, így nem jelenthető ki egyértelműen, hogy a könyvelő iroda elhelyezhető, míg egy autómosó nem. Kizárólag a kérelmező szerint jár számottevő szag- és zajhatással a rendeltetésmódosítás, de sem a környezetvédelmi hatóság, sem más nem állapította meg, hogy ez olyan mértékű lenne, amely az ingatlanban való tartózkodást ellehetetleníti. Sőt, a Heves Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály által folytatott helyszíni szemlén – az arról készült jegyzőkönyv tanúsága szerint - szaghatás, valamint azonnali intézkedésre okot adó körülményt a környezetvédelmi hatóság nem tapasztalt. A hatóság minden, a Tkr. által előírt és csatolt bizonyítékot megvizsgálta, illetve minden rendelkezésre álló bizonyíték elegendőnek mutatkozott, hogy meg tudja állapítani, hogy a rendeltetésmód változása megfelel-e a HÉSZ-ben foglaltaknak. A településképi bejelentési eljárásban sem hatásköre, sem lehetősége nincs arra, hogy a bejelentőt szakhatósági engedélyek becsatolására kötelezze, mivel a Tkr. taxatíve felsorolja, hogy milyen esetben veszi tudomásul a hatóság a rendeltetésmód-változást. Annak megítéléséhez pedig, hogy az a HÉSZ-be ütközik-e az, vagy sem, nem volt szükség szakhatósági engedélyekre. A kérelmező által hivatkozott HÉSZ 7. § (19) bekezdés az építési tevékenységre vonatkozik, amely jelen eljárásnak nem volt tárgya. Maga a működés sem engedélyköteles tevékenység, azt a jogszabály alapján a települési önkormányzat jegyzője kizárólag nyilvántartásba venni köteles.

4) A Tkr. 26/C. § (3) bekezdése szerint, ha a rendeltetésváltozás megfelel a helyi építési szabályzatban foglalt követelményeknek, a polgármester kérelemre - az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából - 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről. Bár a településképi bejelentési eljárás szabályainak meghatározása számozás szerint megelőzi a fent hivatkozott (3) bekezdést, azonban semmilyen indoklás, kommentár vagy bírói gyakorlat nem mutat arra, hogy ezt úgy kellene értelmezni, hogy először az (1) bekezdés szerinti eljárást, majd a (3) bekezdés szerinti eljárást kellett volna lefolytatni, különös tekintettel arra, hogy mindkettő külön-külön kérelemre folytatható eljárás, az ügyféltől pedig először csak a 26/C. § (3) bekezdés szerinti kérelem érkezett. A Tvtv. 10. §-hoz fűzött indoklás szerint a Tvtv. 11/A. § (3) bekezdése és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/B. § (1a) bekezdése alapján a polgármester a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési, és a településképi rendeletben szereplő különös településképi követelmények vagy a különös településképi követelmények meghatározásának hiányában, a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési követelmények érvényesítése érdekében

településképi bejelentési eljárást folytat le. Ezzel összefüggésben a Tvtv. 8. § (2) bekezdés c) pontjának és a 10. § (1) bekezdésének a pontosítása indokolt, egyéb esetekben a településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem kötelező. Ennek megfelelően értelmezte az első fokon eljáró hatóság az eljárási kötelezettségét és 2021. július 8. napján a Tkr. 26/C. § (3) bekezdése alapján kiállította a hatósági bizonyítványt.

A kérelmező által hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2021. július 16. napján lépett hatályba, míg a hatósági bizonyítvány kiállítására 2021. július 8. napján került sor, így a hatóság a hivatkozott 48. §-ban foglaltakat megszegni nem tudta, hiszen a hivatkozott kormányrendelet ekkor még kihirdetésre sem került.

A fellebbezés a fentiekben levezetett érvelés szerint nem megalapozott.

A hatóság jogszerűen, a hatáskörében és az ügyben releváns jogszabályokban foglaltaknak megfelelően járt el, mulasztás nem terheli, ezért a Képviselő-testület a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (4) bek. b) pontja zárja ki, mely szerint a képviselő-testület önkormányzati hatósági ügyben hozott határozata ellen fellebbezésnek nincs helye.

A bírósági felülvizsgálat lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése és a 116. § (4) bekezdés biztosítja.

Az ügyintézési határidő megállapítása tekintetében az Ákr. 50. § (7) bekezdésében foglaltak az irányadók, mely szerint, ha az eljáró hatóság a testületi szerv, a hatáskörében tartozó ügyben az ügyintézési határidőn belül, vagy ha ez nem lehetséges, a határidő letelte utáni első testületi ülésen határoz.

Az eljárás során illeték-, és díjfizetési kötelezettség nem keletkezett, mivel az eljárás költség- és illetékmentes.

A döntéshez a Képviselő-testület hatáskörét és illetékességét a Tvtv. 10. § (3) bekezdése állapítja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Sveiczter Sándor polgármester

Heves, 2021. november 17.


dr. Nagy
jegyző

