



## GYŐR-MOSON-SOPRON VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/ETDR-1/5009-8/2024.

Ügyintéző: Tokodi-Máté Andrea

Telefonszám: (99) 795-047

ÉTDR azonosító: 202400069413

ÉTDR iratazonosító: IR-000388900/2024

Tárgy: a (...) kérelmére indult, a 9400 Sopron, II. Rákóczi Ferenc utca 31. szám alatti, Sopron 3135/3 helyrajzi számú ingatlanon megépített, 13 lakást és 1 üzletet tartalmazó épület „A” jelű épületrészében található 10., 11. és 16. számú lakására, valamint a „B” jelű épületrészben található 13. számú lakására vonatkozó használatbavételi engedélyezési eljárás

### KÖZLEMÉNY

A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 89. §-a alapján azon ügyfeleket – természetes vagy jogi személyeket, egyéb szervezeteket – akiknek (amelyeknek) jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti, valamint több, mint ötven ügyfél okán **közhírré tétel útján értesíti** az alábbiakról:

A közlemény kifüggesztésének, honlapon történő közzétételének napja: 2024. szeptember 2.

A közlemény levételének napja: 2024. szeptember 17.

Eljáró hatóság neve: Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 2.  
Ügyiratszám: GY/ETDR-1/5009-6/2024. iktatószámú döntés  
Az ügy tárgya: a 9400 Sopron, II. Rákóczi Ferenc utca 31. szám alatti, Sopron 3135/3 helyrajzi számú ingatlanon megépített, 13 lakást és 1 üzletet tartalmazó épület „A” jelű épületrészében található 10., 11. és 16. számú lakására, valamint a „B” jelű épületrészben található 13. számú lakására vonatkozó használatbavételi engedélyezési eljárás

A döntés a hatóságnál az ügyfelek számára megtekinthető.

#### **A döntés rendelkező részének és indokolásának kivonata:**

„A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) meghozta az alábbi

VÉGZÉST.

A Kormányhivatal a ((...), a továbbiakban: Kérelmező) a 9400 Sopron, II. Rákóczi Ferenc utca 31. szám alatti, Sopron 3135/3 helyrajzi számú ingatlanon megépített, 13 lakást és 1 üzletet tartalmazó épület „A”

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály  
Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 2.

9400 Sopron, Kis János u. 4. - Telefon: +36 (99) 795-042

E-mail: [epites.sopron@gyor.gov.hu](mailto:epites.sopron@gyor.gov.hu) - KRID azonosító: 128709182 – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

jelű épületrészében található 10., 11. és 16. számú lakására, valamint a „B” jelű épületrészben található 13. számú lakására vonatkozó használatbavételi engedély kiadása iránti ügyben benyújtott kérelme alapján indult eljárást

megszünteti.

A végzés meghozatala során eljárási költség nem merült fel.

A döntés a közléssel végleges. A véglegessé vált döntéssel szemben – a jogsérelem megjelölése mellett – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított tizenöt napon belül a Győri Törvényszékhez címzett, de a Kormányhivatalhoz (KRID: 206802995, székhely: 9021 Győr, Árpád út 32.), mint a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez előterjesztendő keresetlevél benyújtásával közigazgatási pert lehet indítani. Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet vagy az ügyfél jogi képviselője elektronikus kapcsolattartásra kötelezettként az e-Papír szolgáltatáson (<https://epapir.gov.hu/>) keresztül nyújthatja be a keresetlevelet. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet a jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti papíralapon, vagy a fenti elektronikus úton. A fenti formai szabályoknak meg nem felelő beadvány joghatás kiváltására nem alkalmas. A keresetlevélben elő kell adni a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tényeket, illetve azok bizonyítékait. A keresetlevél benyújtásának nincs

hatálya, azonban abban a bírósághoz címzett azonnali jogvédelem iránti kérelem terjeszthető elő. A keresetet a bíróság egyszerűsített perben, tárgyaláson kívül bírálja el. A bíróság eljárása illetékköteles, melynek mértéke 30.000,- Ft, azonban a feleket tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg.

#### Indokolás

Kérelmező 2024. augusztus 25. napján elektronikus úton kérelmet nyújtott be a Kormányhivatalhoz, melyben a 9400 Sopron, II. Rákóczi Ferenc utca 31. szám alatti, Sopron 3135/3 helyrajzi számú ingatlanon megépített, 13 lakást és 1 üzletet tartalmazó épület „A” jelű épületrészében található 10., 11. és 16. számú lakására, valamint a „B” jelű épületrészben található 13. számú lakására vonatkozóan használatbavételi engedély kiadását kérte.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 39. § (7) bekezdése szerint egy telken, egy építésügyi hatósági engedély alapján ütemezetten megépült több építményre vagy önálló rendeltetési egységre külön-külön ütemenként is lehet használatbavételi engedélyt kérelmezni. Amennyiben az építési engedély egy telken több építményre vonatkozik, de nincs ütemezve, a használatbavételi engedély külön építményenként is megkérhető akkor, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan is alkalmas.

Mindezek alapján használatbavételi engedélyt ütemekre két esetben kérhet a Kérelmező:

- ha egy telken egy építési engedélyben már ütemezetten szerepelt a több építmény vagy több önálló rendeltetési egység, vagy
- ha az építési engedélyben nem szerepel ugyan ütemezés, de több építményre vonatkozik. Ekkor építményenként, külön-külön ütemekben is megkérhető a használatbavételi engedély

*abban az esetben, ha az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan is alkalmas.*

*A 9400 Sopron, II. Rákóczi Ferenc utca 31. szám alatti, 3135/3 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó eredeti építési engedélyt Sopron Megyei Jogú Város Jegyzője adta ki 15325-8/2006. ügyiratszámom. A döntés 2006. június 19-én vált jogerőssé. Az építési engedély hatálya több alkalommal meghosszabbításra és módosításra is került. Az elvégzett építési munka a 15325-8/2006. számú, a GYD-01/22-10/2018. számú határozattal megváltoztatott 16671-3/2017. számú határozattal és a VEB/005/771-5/2017. számú határozattal módosított építési engedély alapján, attól engedélyhez kötött eltéréssel valósult meg. Az építési engedély 2019. június 18. napján lejárt.*

*Az engedélytől eltérően megépült, „A” jelű épületrész II. Rákóczi Ferenc utca felé eső tetőterében kialakított 2 lakásra a (...) fennmaradási engedélyt kapott a GY/ETDR-1/4139-17/2022. számú döntéssel kijavított, GY/ETDR-1/4139-16/2022. számú határozatban.*

*Az elvégzett építési munkára vonatkozó, 2019. június 18. napján lejárt építési engedély 9 lakás és 1 iroda rendeltetési egység kialakításáról rendelkezett két épületben. Az építési engedélyben a tervezett építési munkák nem voltak ütemekre bontva.*

*Az irányadó jogszabályi rendelkezések szerint tehát a Kérelmező által megindítani célzott eljárás feltétele, hogy a kérelem teljes építményre irányuljon, ami a rendeltetésszerű és biztonságos használatra önállóan is alkalmas.*

*A tényállás tisztázása során a Kormányhivatal megállapította, hogy a használatbavételi engedély kérelemben megjelölt 4 db lakás rendeltetési egység egy épületben található, azonban az épületben található még több olyan rendeltetési egység is, amelyekre a kérelem nem terjed ki, így nem felel meg az R. 39. § (7) bekezdésében leírt feltételeknek.*

*Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 46. § (1) bekezdésének a) pontja kimondja, hogy a hatóság a kérelmet visszautasítja, ha az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzik, és e törvény ahhoz más jogkövetkezményt nem fűz.*

*Tekintettel arra, hogy a jogszabály arra az esetre, amennyiben a használatbavételi engedélyt nem teljes épületre kérelmezte az építető, egyéb jogkövetkezményt nem fűz, és a kérelmezett eljárás megindításának feltétele – tehát az, hogy a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtása épületenként lehetséges – nem teljesült, így a Kormányhivatal megállapította, hogy a kérelem visszautasításának lett volna helye.*

*Az Ákr. 47. § (1) bekezdésének a) pontja szerint a hatóság az eljárást megszünteti, ha a kérelem visszautasításának lett volna helye, annak oka azonban az eljárás megindítását követően jutott a hatóság tudomására.*

*Figyelemmel arra, hogy a jelen ügyben a kérelem visszautasításának lett volna helye, ugyanakkor ez csak később, az eljárás megindítását követően jutott a hatóság tudomására, a Kormányhivatal az eljárás megszüntetéséről döntött.*

*Tekintettel az eljárás megszüntetésének tényére a 2024. augusztus 28. napján kelt, GY/ETDR-1/5009-5/2024. számú végzésben elrendelt helyszíni szemle nem kerül megtartásra.*

*E végzés a fenti indokokon és a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseken alapul.*

*Jelen végzés fentiekén túl az Ákr. 80. § (1) bekezdésén, 81. § (1) bekezdésén, 82. § (1) bekezdésén alapul.*

*Az Ákr. 85. § (5) bekezdése alapján a döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették.*

*Az eljárás illetékmentes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 28. § (1) bekezdése alapján.*

*Az eljárás során eljárási költség nem merült fel, annak okán a Kormányhivatal a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.*

*A jogorvoslati jogról szóló tájékoztatás különösen az Ákr. 112. § (2) bekezdésének d) pontján és 114. § (1) bekezdésén, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. §-án, 50. §-án, 77. § (2) bekezdésén és a 124. § (2) bekezdés a) és c) pontjain alapul, a keresetlevél benyújtásának módjáról a Kp. 29. § (1) bekezdése alapján a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése és az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése rendelkezik. A közigazgatási per illetékével összefüggő tájékoztatás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdésén, 62. § (1) bekezdés h) pontján és 59. § (1) bekezdésén alapul.*

*A Kormányhivatal hatáskörét és az illetékességet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.”*

Sopron, 2024. szeptember 2.

Széles Sándor főispán nevében és megbízásából,

**Tokodi-Máté Andrea**  
építésügyi hatósági szakügyintéző