



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2603/00898-12/2022

ÉTDR azonosító: 202200206591

ÉTDR iratazonosító: IR-001190313/2022

Ügyintéző: Tóman Tímea

Telefon: 06-1-485-69-06

E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest VI. kerület, Paulay Ede utca 33. szám alatti 29321 helyrajzi számú ingatlan.

A meglévő lakóépület egyes tartószerkezeti elemeinek veszélyes állapotára vonatkozó jókarbantartási kötelezés ügye.

Védett műemlék: 15572

Műemléki jelentőségű terület: 15001

Világörökség: [30480]

Ügyfél neve: Társasház

Ügyfél címe: 1061 Budapest, Paulay Ede utca 33.

Melléklet: –

Hiv. szám: –

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben meghozom az alábbi döntést.

H A T Á R O Z A T

Kötelezem a Budapest VI. kerület, Paulay Ede utca 33. szám alatti Társasház tulajdonos társainak közösségét (a továbbiakban Kötelezett) a CONDOMINIUM MANAGEMENT AND OPERATING Kft. (székhelye: 1072 Budapest, Holló utca 12-14. Fsz.) közös képviselőn keresztül, hogy a Budapest VI. kerület, Paulay Ede utca 33. szám alatti, 29321 helyrajzi számú – társasházi tulajdonban lévő - védett műemlék ingatlanon a meglévő lakóépület fafödémének veszélyes állapotát azonnali hatállyal, de legkésőbb határozatom közlésétől számított 30 napon belül szüntesse meg, és a veszélyhelyzet megszüntetését arra jogosult szakértő által készített szakértői véleménnyel (pl.: építésügyi szakértői, kivitelezői nyilatkozattal, vagy felelős műszaki vezetői nyilatkozattal), és fényképfelvételek megküldésével igazolja ugyanezen határidőn belül.

Kötelezem továbbá a Kötelezettet, hogy a fenti határidőn belül a fafödém jó műszaki állapotához szükséges mértékű helyreállítást jelen határozatom közlésétől számított 180 napon belül végezze el.

Felhívom a kötelezett figyelmét, hogy a helyreállítási munka csak és kizárólag a BFKH, mint az örökségvédelmi hatóság jóváhagyását követően kezdhető meg.

Egyidejűleg a tárgyi lakóépület veszélyes állapotú fafödémével érintett területek használatának megszüntetését a veszélyes állapot elhárításáig azonnali hatállyal elrendelem.

Határozatom azonnali végrehajtását a veszélytelenítés körében elrendelem.

Tájékoztatam a Kötelezettet, hogy az építésügyi hatóság azt, aki az elrendelt munkálatok elvégzését akadályozza, a munkálatok túrésére kötelezheti.

Felhívom a Kötelezett figyelmét, hogy amennyiben a fent előírt kötelezettségeinek a megadott határidőig nem, vagy nem teljes körűen tesz eleget a végrehajtást BFKH foganatosítja örökségvédelmi bírság egyidejű kiszabása mellett.

Jelen döntésem a közléssel végleges.

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs.

A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, a döntésem közlésétől számított 30 napon belül.

Kiemelt Ügyek Osztálya

cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205.-Telefon:+36 (1) 235-1726

E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF KÜO – KRID: 422374158

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet **BFKH**-nál nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek (1055 Budapest Markó u. 27.) címezve.

Jogi képviselő, illetőleg belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvita okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogantatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig fogantatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

A végrehajtás a veszélyelhárítás körében azonnali jogvédelem iránti kérelemre tekintet nélkül fogantatosítható.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállítástól számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

Perbeállítás csak a keresetlevélben, a védiratban, illetve a perbelépés bejelentésével egyidejűleg kérhető. A perbelépést a perbelépés lehetőségéről való bírósági értesítés közlését követő nyolc napon belül kell bejelenteni. E határidő elmulasztása esetén igazolásnak nincs helye. A keresetet csak a perindításra nyitva álló határidőn belül lehet megváltoztatni, illetve kiterjeszteni.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási bírósági eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Kiemelt Ügyek Osztályán** (1051 Budapest, Sas utca 19. szám), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 8⁰⁰ órától - 16⁰⁰ óráig) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

I N D O K O L Á S

BFKH felé a **dr. Tomcsányi Tamás Ügyvédi Iroda** a **Paulay Opera Apartmanház Kft.** (1061 Budapest, Király utca 26. szám, mint az ingatlan egyik **tulajdonosa**, a továbbiakban **Bejelentő**) meghatalmazása alapján eljárva a tárgyi ingatlanon a meglévő lakóépület egyes tartószerkezeti elemeinek veszélyes állapotára vonatkozó hatósági intézkedés iránti kérelmet terjesztett elő. Beadványában leírta, hogy a – részben már visszabontott – lakóépület egyes részei, különösen a szomszédos épületben is működő Újszínház menekülési útvonala, közforgalmú terei és a csatlakozó tartószerkezeti elemei „*életveszélyes, leromlott és halaszthatatlan intézkedést igénylő*” állapotban vannak. Bejelentéséhez csatolt egy 2022. augusztus hónapban készített **szakértői véleményt** is.

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint a **Budapest VI. kerület, Paulay Ede utca 33.** szám alatti, **29321** helyrajzi számú helyrajzi számú **ingatlan** figyelembe véve a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban **Kötv.**) **35/A.**

§ (1) bekezdésében és a **92/A. § (1)** bekezdésében meghatározottakat, a **15572** törzsszámon nyilvántartott **védett műemlék**, illetve a **15001** törzsszámú **műemléki jelentőségű területen**, valamint a [30480] azonosító számú **világörökségi területen található**.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **68/2018. R.**) **3. § (1)** bekezdés **a)** pontja szerint:

*„3. § (1) A Kormány a kulturális örökség védelmével (a továbbiakban: örökségvédelem) kapcsolatos hatósági feladatok ellátására **örökségvédelmi feladatkörében***

***a) örökségvédelmi hatóságként** (a továbbiakban: hatóság) – a c) és d) pontban meghatározott feladatok kivételével - a fővárosi és megyei kormányhivatalt (a továbbiakban: kormányhivatal);*

b) a kormányhivatalok örökségvédelmi hatósági feladatellátásának törvényességi, szakszerűségi ellenőrzésére és az e rendeletben meghatározott hatósági feladatokra örökségvédelmi hatóságként, valamint a hatóságnak az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szerinti felügyeleti szerveként a minisztert;

c) a Kötv. 71. § (1) bekezdésében foglalt nyilvántartásokat vezető hatóságként országos illetékességi területtel a minisztert (a továbbiakban: nyilvántartást vezető hatóság);

d) a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott feladatok tekintetében a kulturális javak hatóságaként országos illetékességi területtel a minisztert (a továbbiakban: kulturális javak hatósága) jelöli ki.”

Fenti rendelkezések alapján a tárgy szerinti jókarbantartási kötelezési ügyben **Budapest Főváros Kormányhivatala (BFKH) rendelkezik hatáskörrel**.

A hatósági intézkedés iránti kérelemhez mellékelt szakvéleményben tett megállapítások tisztázása érdekében **BFKH a 2022. szeptember 06.** napján – fényképfelvételek készítése mellett – megtartott helyszíni szemle során megállapították, hogy **a tárgyi ingatlanon jelenleg építési tevékenységet nem végeznek**. Szemrevételezés során megállapításra került, hogy a becsatolt szakértői vélemény megállapításai helytállóak. A vizsgált terület és tartószerkezetei a szomszédos, Paulay Ede u. 35. szám alatti ingatlanon működő Újszínház által használt helyiségeket is érinti.

A helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv, valamint a helyszínen készült fotók az **ÉTDR** rendszerbe feltöltésre kerültek.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló **2016. évi CL. törvény** (a továbbiakban: **Ákr.**) **104. § (1)** bekezdése szerint:

„104. § [Az eljárás megindítása]

(1) A hatóság az illetékességi területén hivatalból megindítja az eljárást, ha

a) az eljárás megindítására okot adó körülmény jut a tudomására,

b) erre bíróság kötelezte,

c) erre felügyeleti szerve utasította,

d) életveszéllyel vagy súlyos kárral fenyegető helyzetről szerez tudomást, vagy

e) ezt egyébként jogszabály előírja.”

A szemle során tapasztalt veszélyes állapot miatt a hivatalbóli eljárás megindításának volt helye, amelyről a 2022. szeptember 08-án kelt, **BP/2604/02254-4/2022.** számú végzésben az ügyben érintett **ügyfelek értesítésre** kerültek.

Az ügy előzményéhez tartozik, hogy **BFKH V. Kerületi Hivatala**, mint **BFKH** jogelődje a **Paulay Opera Apartmanház Kft. Építető** kérelmére a 2016. február 14-én kelt, **BP-05/07/00793-1/2016.** számú határozattal a tárgyi ingatlanon a meglévő épület átalakítására, 75 lakásos apartmanház és mélygarázs kialakítására, valamint 6 db új gépészeti felvonó telepítésére vonatkozóan adott **építési és örökségvédelmi engedélyt**, amely döntés 2016. május 05-én jogerőre emelkedett és végrehajthatóvá vált.

Építető kérelmére a fenti engedély a 2022. július 27-én kelt, **BP/2604/00035-23/2022.** számú **bontási és módosított építési engedély** határozattal módosításra került, akként, hogy a műemlék lakóépület részleges bontása mellett a korábban engedélyezett 75 db lakás, valamint 6 db gépészeti felvonó berendezés helyett 108 szobás, ötcillagos szálloda épül, amelyben 8 db gépészeti felvonó berendezés létesül. A bontási és módosított építési engedély 2022. augusztus 08-én véglegessé vált.

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás elektronikus építési napló alkalmazásában (a továbbiakban: e-napló) a tervezett bontási és építési munkákkal összefüggésben megnyitott **2019/1658/2.** számú **e-főnaplóban** rögzítettek szerint az **e-napló készenlétbe helyezése** 2019. január 07-én megtörtént, a munkaterület 2019. január 19-én átadásra került a fővállalkozó kivitelezőnek, amellyel a bontási és építési munkák megkezdődtek.

Az engedélyezési eljárás során több felmérési terv és tartószerkezeti szakértői vélemény is készült az épület állapotáról, amelyek közül a legfrissebb, az ÉMI-TÜV-SÜD Kft. által 2020. júliusában készített szakvéleményben foglaltak „Tűrhető állapotú teherhordó falszerkezetek” felülvizsgálata érdekében a **Paulay Opera Apartmanház Kft.** tulajdonos bejelentéséhez mellékelte **Kántor László** igazságügyi szakértő, épületszerkezet, tartószerkezet szakértő (EXPERT-MÁTRIX Építőipari Mérnöki Tanácsadó és Szolgáltató Kft., 9153 Öttövény, Rózsa utca 1. B. ép.) által 2022. augusztus 23. napján készített **szakértői véleményt**, amely – többek között – az alábbiakat tartalmazza:

„A kapott anyagok, valamint Megrendelői tájékoztatás alapján 2007-ben elvégzett részleges bontási munkálatok az életveszély elhárítására irányultak. A részleges bontási munkálatok során ideiglenes fedéssel, valamint épületmerevítéssel látták el az épületet, melyek biztonságosan rövidtávon (1-2 év) képesek biztosítani funkciójukat. A Paulay Ede 33. számú ingatlan áttervezése során annak kritikus állapota végett számos épületrész teljes bontását, valamint a megmaradó épületrészek tartószerkezetének megerősítését (független tartószerkezeti elemek kialakítás) írták elő, ugyanis a csekély falazatszilárdságok végett nem alkalmasak az önálló teherviselésre.

Célunk az előzetesen készített szakértői véleményben (2020) feltárt károsodások változásainak, valamint új károsodások felkutatása volt.

Az épület korlátozottan körül járható, mert részleges bontáson esett át az ingatlan. Födémek, tetőszerkezet, lépcsők elbontásra kerültek. Ideiglenes trapézlemez fedés található, nyílászárók csak az utcafronti homlokzaton, illetve az Újszínház épületrészben lelhetők fel.

*A helyszíni bejárás, feltárások alkalmával a következő **károsodásokat** azonosítottunk:*

*A mélygarázs felőli pincefalon jelentős mértékű süllyedés tapasztalható, mely nagyvalószínűséggel a mélygarázs résfal készítésével állhat összefüggésbe. Az érintett falszakasz becsült hossza 5-7 méter. **Ezen süllyedés aggasztó és felveti annak a lehetőségét is, hogy további ehhez hasonló mértékű rejtett süllyedések is előfordulhatnak.***

Az épület ideiglenes fedéséről lefolyó csapadékvíz a belső udvari térbetonra került levezetésre. A térbetonban víznyelők találhatók, melyeket a csatornarendszerre kötöttek. Az elvezető rendszer jelenleg nem működnek rendesen. Ennek köszönhetően a belső udvarról a víz jelentős része csak a pince irányába tud elszivárogni. A helyszíni felmérés során tapasztaltuk, hogy a térbeton alámosódott. Ezt igazolja a beton felületen érzékelhető kongó, üreges hangok is.

Az Újszínház felőli falon számos repedés található. Egyik ilyen jelentős tágasságú repedés az ideiglenes merevítés rögzítése körül alakult ki. Található repedések az utcafronti homlokzat és az újszínház felőli falszerkezet csatlakozásánál, továbbá a mélygarázs felőli főfalon is (ÉMI-TÜV SÜD szakvéleményben már 2020-ban említett). Az észlelt repedések mindegyike szerkezeti mozgásokból, a merevítő rendszerek elégtelenségeiből eredeztethetők. Megrendelőnk elmondása alapján, valamint a legfrissebb épületdiagnosztikát (2020 ÉMI-TÜV SÜD) áttekintve megállapítható, hogy a merevítés körüli repedés 2020 novembere után alakulhatott ki.

A 2007-ben felhelyezett merevítések károsodásai, valamint a lezajló mozgások hatására a rögzítések bizonytalanok, és veszélyes állapotot idéz elő.

*A Paulay Ede u 33. szám alatti ingatlanba az Újszínház bizonyos helyiségei (öltözők, oldalszínpad) átnyúlnak. Az oldalszínpad feletti födém még a megmaradt régi fafödém, mely a bontási munkálatok során nem került elbontásra és felújításra, kizárólag a padló rétegrend került eltávolításra, mely a födém részleges tehermentesítésére irányulhatott. A vizsgálatok során megállapítottuk, hogy a födémeket alkotó gerendák **veszélyesen korhadt állapotúak**, valamint kis teher hatására is jelentősen mozog (5. kép) **A fafödém azonnali cseréjét javasoljuk, ugyanis annak állékonysága nem igazolható, veszélyes állapotú.***

Az ideiglenes fedés elégtelenségéből, illetve a nyílászárók hiányából bejutó csapadék a földemgerendákat folyamatosan károsítja, mely a teherbírását és élettartalmát jelentősen csökkenti.

Az Újszínház helyisége felett (öltöző), a belső udvari főfalban található boltíves nyílás áthidalás tönkremenetele tapasztalható. **Ez rendkívül veszélyes lehet, ugyanis annak teljes tönkremenetele során lehulló nagy tömegű falazóelemek a boltozatos földem károsodását, továbbá a színházi helyiségekben tartózkodók, testi épségét is veszélyeztetheti.**

Az épületen ideiglenes trapézlemez fedés található. A fedés megvizsgálását követően megállapíthatjuk, hogy trapézlemez rögzítési már több helyen hiányosak, mozognak. Az acél tartószerkezeti elemek korrodáltak. Szélsőséges időjárás esetében a fedés károsodását eredményezheti. **Megjegyeznénk, hogy az esetlegesen lehulló elemek az utcán sétáló embereket, gépjárműveket veszélyezteti.**

5.2. MEGÁLLAPÍTÁSOK

A 2020-ban elvégzett vizsgálatok alapján Tűrhető állapotúnak minősítették a teherhordó falszerkezeteket (ÉMI-TÜV SÜD). Az idő múlásával, a károsodások mértékének jelentős változása, az épület **statikai állapota negatív irányban** változott. A teherhordó - Újszínházzal határos - falszerkezeteken további szerkezeti problémára utaló repedések jelentek meg. Helyszíni tapasztalataink, vizsgálati eredményeink, feltárásaink alapján kijelenthető, hogy **a teherhordó falszerkezetek veszélyes állapotúak, azonnali beavatkozások szükségesek.**

ÖSSZEFOGLALÁS

Jelen szakértői vélemény fő célja, a Paulay Ede 33. számú ingatlan statikai állapotának vizsgálata.

A helyszínen, a fellelhető károsodásokat megvizsgáltuk és a következő megállapításokat tettük:

A 2020-ban elvégzett vizsgálatok alapján Tűrhető állapotúnak minősítették a teherhordó falszerkezeteket (ÉMI-TÜV SÜD). Az idő múlásával, a károsodások mértékének jelentős változása, az épület **statikai állapota negatív irányban** változott. A teherhordó - Újszínházzal határos - falszerkezeteken további szerkezeti problémára utaló repedések jelentek meg. Helyszíni tapasztalataink, vizsgálati eredményeink, feltárásaink alapján kijelenthető, hogy **a teherhordó falszerkezetek veszélyes állapotúak, azonnali beavatkozások szükségesek.**

A szakértői vélemény fentiekén túl javaslatokat és szükséges beavatkozásokat is felsorol.

Az **Új Színház Nonprofit Kft.** a 2022. szeptember 13. napján kelt levelében jelezte, hogy a fenti szakvélemény felülvizsgálatára megbízott egy építésügyi igazságügyi szakértőt, tekintve, hogy a Színház álláspontja az, hogy a színházi évad elindult, és egy grandiózus építkezéssel a közvetlen szomszédságban nem tudnak működni, ezért szeretnék, ha az építkezés most nem indulna el. A levélhez mellékelte **Matheidesz Gyula** igazságügyi szakértő (jog.szám: IMSZ 1761; 1121 Budapest, Borbála utca 3.) 2022. szeptember 08. napján az épülethibák minősítéséről készített 2022. augusztusi szakvéleményről készített szakvélemény – többek között – az alábbiakat tartalmazza:

„ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁS

A tárgyi épület eredetileg 3 belső udvarral ellátott, saját korában jelentős méretűnek számító és jó műszaki színvonalon készült épületegyüttes, példamutató praktikummal és tartószerkezeti szempontból is iskolapéldának számító megoldásokkal. A számos belső lépcső biztosította - a helyiségek jó megközelíthetőségén felül - az épület tartószerkezetének merevítését is. Sajnos a lépcsők többsége (köztük impozáns éklépcsők) lebontásra kerültek és néhány helyen primitív törtkarú vasbeton szerkezetekkel helyettesítették. A hiányzó merevítést ideiglenes jellegű acélszerkezetekkel oldották meg.

Az **EXPERT-MÁTRIX Kft.** által készített „Szakértői vélemény” bevallotta az Újszínház által használt területekkel kapcsolatos épületszerkezetek vizsgálta. Ennek következtében jelen szakvélemény sem terjeszkedik ennél tovább annál is inkább, mert az épület többi része (kb 90 %-a) használaton kívül van.

4.1 Mélygarázs melletti pincefal süllyedés (1 sz. fénykép)

„A mélygarázs felőli pincefalon jelentős méretű süllyedés tapasztalható, mely nagy valószínűséggel a mélygarázs résfal készítésével állhat összefüggésben. Ezen süllyedés aggasztó és felveti annak lehetőségét is, hogy további, ehhez hasonló méretű rejtett süllyedések is előfordulnak.”

VÁLASZ: a mellékelt fényképen az látszik, hogy a vegyes falazatból a téglasor kibontásra került és alátámasztás hiányában hosszasan (a Szakértő szerint 5-7 m hosszon!!!) **lebeg, ami valóban aggasztó állapot** (nem tudjuk, hogy ez a helyzet mióta áll fenn).

Ebben az esetben a szakértő súlyos mulasztást követett el:

- nem kereste meg a süllyedés okát, (nem egyeztetett a résfal tervezőjével, kivitelezőjével),
- nem állapította meg a süllyedés mértékét,
- és nem javasolta az ideiglenes biztosítás elvégzését (pld. a hiányzó téglasor szakszerű visszaépítését),
- nem hívta fel a figyelmet a **helyzet súlyosságára**.

A fenti munkák elvégzése nélkül a pincefal süllyedés nincs szakértői szinten megállapítva.

4.2 Az udvari térbeton károsodásai (2. sz. fénykép)

„Az....esővíz elvezető rendszer nem működik rendesen. Ennek következtében a belső udvarról a víz jelentős része csak a pince irányába tud elszivárogni. A helyszíni felmérés során tapasztaltuk, hogy a térbeton alámosódott, ezt igazolja a beton felületén érzékelhető kongó/üreges hang.”

VÁLASZ: Ebben az esetben

- a Szakértő feltételezése a csatorna dugulásról és a csapadékvíz pincei padló alatti mozgásáról feltárással nincs igazolva!
- f.s.z általunk lefolytatott helyszíni szemlén megállapítható volt, hogy a 2. sz. fénykép a Szakértő állításait nem igazolja! (A fényképet másfél szinttel magasabbról készítették, ezért torzított képet ad.)
- A Szakértő mulasztást követett el, abban, hogy :
- nem vizsgálta a vízfolyás tényét és a csomópont zavaros helyzetét,
- nem ismerte fel az esetleges **vészhelyzet kiküszöbölésének szükségességét**,
- és/ vagy: nem említette - legalább - a feltárás elvégzésének fontosságát.

4.3. Az újszínház felé eső fal károsodásai (3.sz. fénykép)

„Függőleges repedés a merevítő mellett”(Újszínház felőli oldalon)

„Az ÉMI-TÜV Süd Kft. 2020-ban kiadott szakvéleménye a Paulay Ede Újszínház fa/sarkában észlelhető repedés monitorozását javasolta. Ebből a célból gipszpogácsát helyeztek fel, melyeken látszólag repedés nem látható (sic!), ugyanakkor a faltól való leválása érzékelhető, Ez egyenértékűnek tekinthető a gipszpogácsa repedésével”

VÁLASZ A Szakértő megállapítása egyszerűen nem igaz! Az általunk készített fényképek bizonyítják, hogy:

- nem gipszpogácsa lett elhelyezve, hanem habarcs-kenést alkalmaztak, (9 db-ot) egyetlen mintadarabon sem található repedés, mely a későbbi falmozgást igazolná,
- sőt „faltól való leválást” sem találtunk (ami egyébként utólag előidézhető és ezért bizonyítékként nem lehet elfogadni!)
- mindössze egy, az előzővel hasonló falrepedésnél látható egy sérült habarcs, mely a falrepedés egyik oldalán abbamarad. A falrepedés túlsó oldalán nem látható habarcs nyom, **ezért szabálytalan, nem értékelhető minta.**

Tehát az ÉMI-TÜV Kft. által kezdeményezett vizsgálat egyértelműen azt bizonyítja, hogy a fal elmozdulását jelző repedés a próbaanyagon nem jelent meg, vagyis a repedés évek óta változatlan helyű és méretű, további elmozdulás nem történt!

Szakértő ezzel ellentétes véleménye téves! Vagyis a **"Tűrhető állapot" besorolás továbbra is érvényes!**

A 4.sz fényképen, melyen a Mélygarázs felőli részen található repedés szerepel, az előzőnél **jóval kisebb méretű, de nagy erejű elmozdulást igazol**, mivel a repedés nem csak fűgákban jelentkezik, hanem **egy 20 cm vastagságú eltört kőelemen is.**

Itt is cementhabarcs kenéssel ellenőrizték az elmozdulást. **A habarcsok felületén itt sem jelent meg repedés. Ezt a (4. sz fényképen szereplő) kinagyított részlet egyértelműen igazolja, vagyis újabb elmozdulás itt sem történt!**

A fejezetet lezáró szakértői összesítés, miszerint: „a 2007-ben felhelyezett merevítések károsodásai, valamint a lezajló mozgások hatására a rögzítések bizonytalanok és veszélyes állapotot idéznek elő” semmilyen számítással, adattal nem került igazolásra. A főfalakon látható repedések cementhabarcsos vizsgálatai pedig egyértelműen azt mutatják, hogy a repedések régebbi keletkezésűek, tehát a **„tűrhető” besorolás továbbra is érvényes.**

4.4 Az Újszínház megmaradt fafödémjének állapota

„Az Újszínház oldalszínpad része átnyúlik a 33.sz. ingatlanba. A fölötté lévő födém még a megmaradt fafödém, mely a bontási munkálatok során nem került elbontásra és felújításra a vizsgálat során megállapítottuk, hogy a **gerendák veszélyesen korhadt állapotúak**, kis teher hatására is jelentősen mozog. **A fafödém azonnali cseréjét javasoljuk, ugyanis annak állékonysága nem igazolható, veszélyes állapotú.**”

VÁL.ASZ A Szakértő fenti értékelését úgy adta, hogy

- **nem készült a födémről felmérési terv,**
- **a szakvélemény nem tartalmazza:**
 - a födém alaprajzát, metszetét,
 - a gerendák méretét, kiosztását, terhelését, felfekvési csomópontjait,
 - teherbírásának számítással történő ellenőrzését

vagyis **egyetlen műszaki jellemző adatát sem ismerte, ennek következtében nem volt abban a helyzetben hogy a födém szerkezetet összességében minősítse!!**

Ahhoz, hogy a födém állapotáról a Szakértő véleményét értékelni lehessen, méréseket és kisebb feltárásokat kellett végeznünk.

Ennek során megállapítottuk a födémgerendák:

- méretét (22/25 cm),
- kiosztását (2 és 12 cm között változó);
- felfekvését (15-23 cm között változó),
- lefedését (ami feltehetően beázás ellen készült: egy nagyméretű, összefüggő,
- gyűrött, fekete fóliával, mely kő- és tégladarabokkal lett leterhelve),
- **és ami legfontosabb: anyag minőségüket**
 - a szélső elemeknél hossz-irányú száradási repedés található (ami nem jelent tönkremenetelt!),
 - ez után elkezdtek a gerendák feltárását (fűrással) a szélről elindulva és megállapítottuk, hogy míg az első sorok gerendáinak anyaga megfelelőnek bizonyultak, befelé haladva **egyre több gerenda anyaga korhadási nyomokat mutat,**

vagyis a Szakértő állítása, hogy a gerendák korhadtak igazolást nyert, és ezért a födém veszélyesnek minősül, lebontandó és szakszerű tervek alapján újjáépítendő!

vizsgálat során azt is megállapítottuk, hogy a födémén járva a sűrűn rakott gerendák

mozgása nem volt érzékelhető tehát a Szakértőnek az az értékelése, hogy „kis teher hatására is erősen mozog” nem bizonyult igaznak!”

Javaslat:

A bontás elkezdeséig a födém a közlekedéstől **el kell zárni és Vigyázat, omlásveszély! táblával kell ellátni!**

Az ellenőrző vizsgálatok alapján az is bebizonyosodott, hogy egyedül a fafödém veszélyes állapotú, a Szakvéleményben szereplő többi hibára "" vagy csak a tűrhető jelző illik, vagy az alkalmazott eljárás a hiba megállapítására elégtelen volt.”

Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonostól 2022. szeptember 22. napján érkezett, **FPH079/499-6/2022.** számú levelében szintén megküldte a fenti szakértői véleményt, valamint **Matheidesz Gyula** igazságügyi szakértő 2022. szeptember 13. napján kelt szakértői nyilatkozatát az alábbi tartalommal:

„...a színház oldalszínpada feletti födémével kapcsolatban az alábbiakkal egészítem ki:

Ennek következtében az egységes szerkezetként viselkedő földem – amennyiben továbbra sem kerül terhelés alá – a jelenlegi állapotában nem jelent veszélyt az oldalszínpadra.”

A 2022. szeptember 26. napján kelt **BP/2603/00898-6/2022.** számú levelem mellékleteként az eljárás során előterjesztett fenti szakvéleményeket és kiegészítéseket - mint bizonyítékok ismertetése - nyilatkozattétel érdekében megküldtem az ügyben érintett feleknek az **Ákr. 76. §**-ában előírtaknak megfelelően.

A nyilatkozattételre biztosított 5 napos határidő alatt az alábbi nyilatkozatok érkeztek be:

A **Paulay Opera Apartmanház Kft.** tulajdonos 2022. október 03. napján megküldte **Kántor László** igazságügyi szakértő észrevételeit **Matheidesz Gyula** igazságügyi szakértő kifogásaira vonatkozóan. **A szakértői megállapítások közül az érdemi észrevételek az alábbiak:**

„3. A pincefal süllyedése kapcsán nem volt feladatunk a süllyedés okának megállapítása (megbízási szerződés nem tartalmazza), Szakértői véleményünk egy állapotrögzítő és ténymegállapító vélemény. A Szakértő úr azon felvetése, hogy a vízszintes téglasorból eltávolítottak volna téglát, hogy a repedés még nagyobbban tűnjön, véleményünk szerint nem igazolható. Ezt alá támasztja az a tény is, hogy az említett helytől a repedés függőlegesen, illetve vízszintesen is tovább fut, és ott is jelentős mértékű. Véleményünk szerint a süllyedés mértéke továbbra is „jelentős”.

4. A Szakértő úr megfogalmazta, hogy nem hívtuk fel a figyelmet a helyzet súlyosságára. Véleményünk szerint a Szakvéleményben szereplő mondat: „**A falazat ezen szakaszában az állékonyság nem igazolható, mely veszélyes állapotot jelent.**”, egyértelműen megfogalmazza a helyzet súlyosságát, és veszélyes állapotúnak minősítette a kialakult károsodást. Továbbá az 5.1 pontban található TSZ01-2013 j. Műszaki Szabályzatból idézett minősítési rendszer egyértelműen leírja, hogy veszélyes állapot esetében azonnali intézkedés szükséges. Ezek alapján a Szakértő úr által leírt vélemény nem elfogadható és tévesen értelmezte az általunk leírtakat.

5. A 2. kép a pincében, vízszintes irányban készült, így nem értelmezhető a Szakértő által megfogalmazott „**másfél szinttel magasabbról készítették**” kijelentés. Véleményünk szerint a kép egyértelműen alátámasztja a csapadékvíz által okozott alámosódásokat. **Ezen oknál fogva is javasoltuk az Újszínház felőli menekülési útvonal azonnali megszüntetését. (balesetveszély!)**

6. ... Kérésünkre megbízónk a meglévő repedésekre 2022.08.25-én további gipszpecségeket helyezett el, melyeken azóta repedések jelentek meg. Erről 2022.09.22-én e-mailben (Jelen levelünk mellékleteként csatoltuk) is értesített bennünket. Ez alapján nem igaz az a feltételezés és megállapítás, hogy a „repedés évek óta változatlan helyű és méretű, további elmozdulás nem történt”.

Szakértői véleményünk 4. képén szereplő „habarcs-kenés” átrepedése látható. A kinagyított részlet szemlélteti, hogy az erőteljes, nagy tágasságú repedés tovább nyílik, ezáltal a fal mozgásban van. Így nem tudjuk elfogadni a Szakértő úr által leírtakat, miszerint „A habarcsok felületén itt sem jelent meg repedés.” Javasoljuk a fénykép részletes megvizsgálást, illetve az ismételt helyszíni szemlét. Ezek alapján véleményünk szerint a veszélyes állapot fennáll, mivel a falszerkezet továbbra is mozog.

Továbbá alátámasztja a veszélyes helyzetet az a tény is, hogy hiányzik két szint földemje, és az ennek pótlására elhelyezett átlós merevítések nem látják el funkciójukat. Bár

8. A fa földem állapotát a helyszínen részletesen megvizsgáltuk. A gerendákat megvizsgálva megállapítottuk, hogy a gerendák korhadtak. Ezért a faföldem azonnali cseréjét javasoltuk, ugyanis annak állékonysága nem igazolható. Feladatunk nem a földem építészeti felmérése (gerendák mérete, kiosztása, felfekvési csomópontja), hanem a földem állapotának megítélése és a szükséges beavatkozások megfogalmazása volt. Megjegyeznénk, hogy a Szakértő úr

Szakvéleményében sem találtunk felfekvési csomópontokat, földemterveket, illetve statikai igazoló számításokat, mely alapján a megfelelőséget igazolta volna. **Ugyanakkor mind a saját feltárásaink, mind pedig a Szakértő úr által készített feltárások azt igazolták, hogy a földem veszélyesnek minősül, lebontandó és szakszerű tervek alapján újjáépítendő. Ebben az álláspontunk azonos.**

10. ...helyszínen egyértelműen megállapítható, hogy boltív repedések tágassága jelentős, melynek tönkremenetele veszélyezteti az alatta elhelyezkedő földem (boltozat) állapotát.

Szakértői véleményünkben kizárólag ezen károsodott boltív viszonyában állapítottuk meg a veszélyes állapotot. Valószínűleg a Szakértő úr félreértelmezte, ugyanis a Szakvéleményünk 4.6 pontja csak a boltív és annak esetleges tönkremeneteléből (például egy földrengés által előidézett épületmozgásból) adódó veszély fennállásáról szól. Nem a teljes falszakasz állapotáról.

Továbbá értelmezhetetlen és ellentmondásos számunkra, hogy a Szakértő úr veszélyes állapotúnak minősítette a födémét, ugyanakkor a következő nyilatkozatot tette: „Ennek következtében az egységes szerkezetként viselkedő födém - amennyiben továbbra sem kerül terhelés alá - jelenlegi állapotában nem jelent veszélyt az oldalszínpadra”. Felhívjuk, a figyelmet a TSZ01-2013 j. Műszaki Szabályzat 4. pontjára, mely alapján veszélyes állapot fennállása esetén a következőképpen kell eljárni: „Amennyiben életveszélyes vagy jelentős anyagi kár veszélye áll fenn, azonnali intézkedés szükséges. Ez lehet a használat - erőtanilag kielégítő helyzetet eredményező - korlátozása vagy ideiglenes felfüggesztése, illetve a szerkezet megtámasztása (dúcolás) vagy megerősítés.”

Az általunk megfogalmazottakat továbbra is fenntartjuk és ismételten felhívjuk a figyelmet arra, hogy a szerkezet állapotának negatív változásai végett (veszélyes állapot) azonnali beavatkozások szükségesek:

Az Újszínház menekülési útvonálát meg kell szüntetni a Paulay Ede 33. számú ingatlanba, ugyanis a csapadékvíz által okozott alámosások, valamint a szerkezetekről esetlegesen leváló részek a menekülő személyek sérülését okozhatják.

A kivitelezési munkálatok azonnali megkezdése, melyet a tartószerkezet megerősítési munkálatokkal, valamint a veszélyes szerkezeti elemek bontásával kell kezdeni.

A megerősítési munkálatok mellett az Újszínház helyiségei felett elhelyezkedő szerkezetek azonnali csapadékvíz elleni szigetelésének kialakítása

Az Újszínház helyisége felett található fafödém veszélyes korhadt állapota végett azonnali csere, megerősítés.”

A Paulay Opera Apartmanház Kft., mint ingatlan tulajdonos az alábbi nyilatkozatot tette:

„Fentiek alapján látható, hogy az épület tartószerkezeteinek mozgása az utóbbi 2 évben felgyorsult az új repedések következtében állékonyságuk is leromlott.

Az épület 1. és 2. emeletén a fafödémeket 2007-ben teljes körűen kibontották, tekintettel arra, hogy a Puskás Balász és Madaras Botond által készített 2007 februárjában jegyzett Tartószerkezeti Műszaki leírás egyértelműen kimondja, hogy a fafödémek állapota már nem teszi lehetővé azok megtartását, javítását, a fafödémek bontása és cseréje szükséges. **Az épület eredeti fa födémek közül egyedül az oldalszínpad feletti födém szakasz került megtartásra.** A födém az elmúlt 15 évben nem végeztek beavatkozást. **A szerkezet korhadságát mind az Expert Mátix Kft, mind a Matheidesz Gyula által készített szakvélemény megállapítja.** Korhadtnak fagerándok esetén a födém állékonysága számíttással nem igazolható, tehát megalapozatlan Matheidesz Gyula szakértő Úr nyilatkozata a födém kapcsán.

Az Expert Mátix Kft szakvéleményének 4.1 pontjában bemutatott alaptest süllyedés felett halad el a színház menekülési útvonala, a kamara színpad vendég bejárata, valamint a színház gazdasági bejáratának megközelítése is ezen süllyedés feletti homlokzati fal tövében történik. A gazdasági bejáratot mind személy, mind tehergépjárművekkel rendszeresen megközelítik, melyek által generált rezgések kihatással lehetnek a falszerkezetekre is. A 3, 4, S, 6, 7, jelű repedések a süllyedés környezetében találhatók, melyek közül a 3, 4, S, 7 sz. repedések az elmúlt 2 évben keletkeztek. Az elmúlt 2 hónapban a 3, 4, és 6 jelű repedéseken elhelyezett pecsétek repedtek át. Ezek alapján feltételezhető, hogy a **süllyedés környezetében az épület folyamatos mozgásban van, a végleges tönkremenetel várható. Egy esetleges esemény bekövetkezése esetén érintettek lehetnek az Újszínház öltözői, kamara színpad vendég bejárata, gazdasági bejárat megközelítési útvonala, valamint a szomszédban üzemelő, érintett falakkal határos Székely Mihály utcai mélygarázs. Az érintett, károsodott falszakaszok bontása mielőbb szükséges a veszélyhelyzet megszüntetése érdekében.”**

Az Ákr. 62. §-a ekként szabályozza a tényállás tisztázását:

„62. § [A tényállás tisztázása]

(1) Ha a döntéshozatalhoz nem elegendőek a rendelkezésre álló adatok, a hatóság **bizonyítási eljárást folytat le.**

(2) A hatósági eljárásban minden olyan bizonyíték felhasználható, amely a tényállás tisztázására alkalmas. Nem használható fel bizonyítékként a hatóság által, jogszabálysértéssel megszerzett bizonyíték.

(3) A hatóság által hivatalosan ismert és a köztudomású tényeket nem kell bizonyítani.

(4) A hatóság **szabadon választja meg a bizonyítás módját, és a rendelkezésre álló bizonyítékokat szabad meggyőződése szerint értékeli.**

(5) Törvény vagy kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján, meghatározott ügyekben kötelezővé teheti valamely okirat vagy más irat bizonyítási eszközként történő alkalmazását.”

Az eljárás során benyújtott és mindegyik fél részére ismertté tett szakértői vélemények megállapításai közül kizárólag a **hatósági intézkedés megtételére okot adó** – fentiekben is idézett – **észrevételeket, megállapításokat, tényeket vettem figyelembe** a tényállás tisztázása során.

A rendelkezésemre álló bizonyítékokat **egyenként és összességükben értékelve, egyértelműen rögzíthető, hogy van hatósági intézkedés megtételére okot adó körülmény, különösen, hogy mindkét szakértő egybehangzó álláspontja abban a tekintetben, hogy a tárgyi épület egyes épületszerkezeteivel összefüggésben fennáll a veszélyes állapot.**

Az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítésének elrendeléséhez annak a ténynek a rögzítése szükséges, hogy az építmény állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.

A fafödém veszélyes állapotát mindkét szakértői vélemény megerősíti, függetlenül a vizsgálati módszerektől, az eltérő szakértői megfogalmazástól, vagy akár a szükségessé váló beavatkozások mértékétől.

A kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban: **Kötv.**) alábbiakban hivatkozott jogszabályhelyei a következőképpen rendelkeznek:

„41. § (1) A védett műemléki érték fenntartásáról, jókarbantartásáról annak tulajdonosa (tulajdonosi jogok gyakorlója), vagyonkezelője, használója, vagy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvényben (a továbbiakban: Tv.) meghatározott ingyenes használója (a továbbiakban együtt: tulajdonos) az Étv.-ben meghatározottak, valamint e törvény szerint köteles gondoskodni.

(2) A védett műemléki értéket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani. A nyilvántartott műemléki érték, műemlék esetében a fenntartási, jókarbantartási kötelezettség a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed az azok sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira.

(3) Ha a védettség csak az ingatlan meghatározott részét érinti, akkor a tulajdonos kötelezettségét - a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket magában foglaló ingatlannak a védettség hatálya alá nem tartozó részei tekintetében - az általános építésügyi szabályok megfelelő alkalmazásával kell gyakorolni.

67. § (1) A védett kulturális örökségi elemmel összefüggő tevékenységek vonatkozásában a hatóság:

a) az örökségvédelem szabályainak megsértése esetén a műemlékek, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és védetté nyilvánított kulturális javak vonatkozásában elrendelheti a beavatkozást megelőző állapot helyreállítását, valamint a fenntartható használatra vonatkozó kötelezettség teljesítését, a méltatlan használat megszüntetését,

b) műemlékek, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és védetté nyilvánított kulturális javak károsítása, veszélyeztetése esetén jogosult a tevékenységet leállítani, és az ilyen magatartás tanúsítóját e tevékenység abbahagyására kötelezni,

c) elrendelheti a műemlékek állagmegóvására vagy jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését,

d) a 61/K. § (6) bekezdése szerinti esetben és körben elrendelheti - a Kiemelt Nemzeti Emlék hely Bizottság javaslata alapján vagy véleményének kikérésével - a kiemelt nemzeti emlékhelyen és annak településképvédelmi környezetében építmény, építményrész - meghatározott időtartamon belül teljesítendő - felújítását, átalakítását,

e) amennyiben a nyilvántartott műemléki érték, műemlék jelenkori állapota - a védett vagy a védettséget megalapozó korábbi és jelentős építési korszak szerinti állapotától eltérően - szomszédos ingatlan kiemelt közérdekű beruházás részeként megvalósuló, jogszabályban meghatározott módon és feltételek szerint való beépítését vagy beépítését követő használatát akadályozza, elrendelheti épület, építmény, építményrész - meghatározott időtartamon belül teljesítendő - felújítását, átalakítását a 43. § (5) és (5c) bekezdésében meghatározott célok érdekében és korlátok között. A hatóság a döntést azonnal végrehajthatóvá nyilváníthatja, ha kiemelten közérdekű beruházásnak a szomszédos ingatlanon való megvalósításával összefüggésben kerül sor a felújítás, illetve átalakítás elrendelésére, és a végrehajtás késedelme a kiemelten közérdekű beruházás megvalósítását akadályozza vagy késlelteti.”

Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **Épkiv.**) **34. § (5)** bekezdése alapján:

„34. § (5) Az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény

- a) jó műszaki állapotához szükséges munkálatokat elvégeztetni, és*
- b) rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.”*

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban **Étv.**) **54. § (1) és (2)** bekezdése szerint:

„54. § (1) Az épített környezet elemeit (a közterületet, az építési telkeket és területeket, építményeket, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és zöldfelületeket) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó hatósági előírásoknak és engedélyeknek megfelelő célra és módon szabad használni.

(2) A tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.”

Az **Étv.** hivatkozott jogszabályhelye alapján az ingatlan tulajdonos jogszabályi kötelezettsége a tulajdonát képező ingatlan jó műszaki állapotának megőrzése. Ennek a jogkövető magatartásnak a hiánya hatósági intézkedés kezdeményezését teszi szükségessé.

A **Kötv. 40/A. §-a** előírja:

„40/A. § A műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.”

Továbbá a **Kötv. 43. § (6)** bekezdése szerint:

„43. § (6) A műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.”

A **68/2018. R. 56. § (3) és (4)** bekezdés előírásai a következőképpen rendelkeznek:

„56. § (3) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett műemléki értékek fennmaradását, műemlék esetén érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat.

(4) A védett műemléki érték jókarbantartása keretében a védett érték fizikai sérülésével, roncsolásával vagy restaurálásával, továbbá műemlék esetében a védett műemléki érték megjelenésének megváltoztatásával nem járó tevékenység végezhető. A műemléki helyreállítás során a jókarbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **OTÉK**) **108. § (2)** bekezdés első fordulata értelmében „az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani.”

Az **Étv. 47. § (2) bekezdés b) és g) pontjai** az alábbiak szerint rendelkeznek:

„47. § (2) Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:

- b) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,*
- g) az építmény jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését vagy az építmény felülvizsgálatát, szükség szerinti átalakítását, felújítását, helyreállítását vagy lebontását, ha annak állapota az állékonyságot, az életet és egészséget, a közbiztonságot veszélyezteti.”*

Az **Étv. 47. § (2)** bekezdésében visszahivatkozott jogszabályhelyei:

- egyrészt az **Épkiv. 34. § (5)** bekezdése, amely az alábbiak szerint rendelkezik:

„34. § (5) Az építmény tulajdonosa jókarbantartási kötelezettsége teljesítésének keretében köteles az építmény

- a) jó műszaki állapotához szükséges munkákat elvégeztetni, és
- b) rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani.”

- továbbá a **68/2018.R.**, amelynek **56. § (1)** bekezdése szerint:
„**56. § (1)** A védett műemléki értéket - a Kötv. 43. § (5c) bekezdésében meghatározott eltéréssel - fizikai valójában kell megőrizni, és az értékleltárba felvett értéke tekintetében előnyben kell részesíteni az eredeti alkotóanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.”

A fentiekben már hivatkozott, a Kötv. 67. § (1) bekezdés c) pontja alapján elrendeltem a műemlék ingatlanon a meglévő épület fafödémének állagmegóvása érdekében, annak jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését.

A rendelkezésemre álló szakértői vélemények és kiegészítések, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlanon a meglévő lakóépület fafödémének állapota az állékonyságot, az életet, az egészséget veszélyezteti, így az sérti mind a Kötv., mind az Étv., valamint a 68/2018. R. vonatkozó és a fentiekben hivatkozott jogszabályhelyeit.

Az előzőekben részletezett tényállás alapján megállapítható, hogy az ingatlan tulajdonosai nem tettek eleget önként a jókarbantartási kötelezettségüknek, ezért a fent hivatkozott jogszabályhelyekre figyelemmel elrendeltem a veszélyes állapot megszüntetését, továbbá a jó műszaki állapothoz szükséges mértékű helyreállítás elvégzésével együtt.

A kialakult bírói joggyakorlat és az Ákr. alapelvei szerint a hatóság kötelezettséget csak a legszükségesebb mértékben állapíthat meg és a kötelezettséggel elérni kívánt célhoz szükséges intézkedés meghatározásakor figyelemmel kell lenni a kötelezett érdekeire is.

Az **Ákr. 2. § (2) bekezdése**, valamint a **3. §** szerint:

„**2. § (2)** A hatóság a hatásköre gyakorlása során

- a) a szakszerűség, az egyszerűség, az ügyféllel való együttműködés és a jóhiszeműség követelményeinek megfelelően,
- b) a törvény előtti egyenlőség és az egyenlő bánásmód követelményét megtartva, indokolatlan megkülönböztetés és részrehajlás nélkül,
- c) a jogszabályban meghatározott határidőn belül, észszerű időben jár el.”

3. § A hatóság a kizárólag kérelemre indítható eljárások kivételével hivatalból eljárást indíthat, a kérelemre indult eljárást jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén folytathatja. Hivatalból állapítja meg a tényállást, határozza meg a bizonyítás módját és terjedelmét, valamint e törvény keretei között felülvizsgálhatja a saját és a felügyelete alá tartozó hatóság döntését és eljárását.”

Az **Ákr. 4. §-a** szerint:

„**Ákr. 4. §** A hatóság a hatékonyság érdekében úgy szervezi meg a tevékenységét, hogy az az eljárás valamennyi résztvevőjének a legkevesebb költséget okozza, és - a tényállás tisztázására vonatkozó követelmények sérelme nélkül, a fejlett technológiák alkalmazásával - az eljárás a lehető leggyorsabban lezárható legyen.”

A **Kötelezett** gazdasági érdekeit is szem előtt tartva a költségtakarékosság jegyében a veszélyes állapotú épületszerkezet esetében a veszélyhelyzet elhárításához szükséges építési munkákat nem határoztam meg.

Az **Étv. 51. § (1) és (4)** bekezdései szerint:

„**Étv. 51. § (1)** Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság az általa elrendelt munkálatok elvégzésére - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - az **ingatlan tulajdonosát kötelezi**. Ha a szabálytalan építési munkát más végeztette, a munkálatok elvégzésére az építtetőt kell kötelezni.

(4) Az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság által elrendelt munkálatok költségei - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a kötelezettet terhelik.”

A **Kötv. 67. § (2) bekezdés a)** pontja szerint a hatóság az (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott kötelezettségek teljesítésére a **tulajdonost**, a tulajdonosi joggyakorlót, a vagyongazdát, a társasházat, továbbá a használat vagy az építtetőt, és a kivitelezőt **kötelezheti**.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a tárgyi ingatlan **bejegyzett tulajdonosa a Társasház.**

A társasházakról szóló **2003. évi CXXXIII. törvény** (a továbbiakban **Thtv.**) **1. § (2) bekezdése** szerint az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A társasházi lakóépület épületszerkezetei (födém) a **társasházi közös tulajdon elemei.**

A **Thtv. 3. § (1) bekezdése** értelmében a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A **Thtv. 3. § (3) bekezdése** szerint a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

A hivatkozott jogszabályhelyek alapján a közös tulajdon tekintetében tehát a tulajdonosi jogokat a társasház tulajdonostársainak közössége gyakorolja, ezért a **rendelkező rész szerinti kötelezettség címzettje** az **Étv. 51. § (1) bekezdésében** és a **Kötv. 67. § (2) bekezdés a) bekezdésében** foglaltakra is figyelemmel a **társasház tulajdonostársainak közössége.**

A hivatkozott jogszabályhelyek alapján, a **rendelkező rész szerinti kötelezettség címzettje** a **Kötv. 67. § (2) bekezdés a) pontja, az Étv. 51. § (1) bekezdésében** foglaltakra is figyelemmel a **társasház tulajdonostársainak közössége.**

Az **Ákr. 84. §-a** az alábbiak szerint rendelkezik:

„Ákr. 84. § A hatóság a döntést azonnal végrehajthatónak nyilvánítja, ha

a) életveszéllyel, súlyos kárral vagy a személyiségi jogok jelentős sérelmével fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükséges,...”

A közigazgatási perrendtartásról szóló **2017. évi I. törvény** (a továbbiakban: **Kptv.**) **52. § (2) bekezdése** szerint:

„52. § [A halasztó hatály elrendelése]

(2) A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.”

A fafödém jelen állapotában veszélyhelyzetet keletkeztet, ezért az **Ákr.** és a **Kptv.** fent idézett jogszabályhelye alapján, jelen döntésem rendelkező részben a **veszélyelhárítás körében elrendeltem az azonnali végrehajthatóságot.**

A veszélyes állapotú fafödém által érintett területek használatát a veszélyhelyzet elhárításáig az Étv. alábbiakban hivatkozott jogszabályhelyei alapján tiltottam meg:

„47. § (2) Az építésügyi hatóságnak külön kormányrendeletben foglaltak szerint el kell rendelnie:

b) az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését,...”

A **312/2012.R. 16. § (6) bekezdése** szerint a kötelezettség teljesítésének határidejét - azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet esetének kivételével - az összes körülmény figyelembevételével kell megállapítani.

A tárgyi védett műemléki ingatlanon a fafödém veszélytelenítési munkálatainak elvégzésére, és a szükséges mértékű helyreállítás elvégzésére a **Kötelezettet** megfelelő határidő kitűzése mellett köteleztem.

A kötelezettségek nem teljesítésének esetére a végrehajtásra vonatkozó tájékoztatást a **Kötv. 67. § (3) bekezdése** szerint tettem.

„**67. § (3)** Amennyiben a kötelezett az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget és ezzel a védett kulturális örökség veszélybe kerül, a hatóság **örökségvédelmi bírság kiszabásáról intézkedik** és

a) a munkákat a kötelezett helyett annak költségére és felelősségére elvégeztetheti, más érdekelt, különösen tulajdonostárs erre irányuló kérelme esetén akként is, hogy a munkálatok költségének előlegezésére feljogosítja az érdekeltet;

b) kezdeményezheti ingatlan esetében az állami tulajdonba vételt (vásárlással vagy szükség szerint kisajátítással);

c) elrendelheti a védetté nyilvánított kulturális javak közgyűjteményben történő ideiglenes elhelyezését; vagy

d) kezdeményezheti a vagyonnevelői szerződés felülvizsgálatát, illetve a használati jog megszüntetését.”

Határozatomat a fenti jogszabályok, valamint az **Ákr. 80. § (1)** bekezdése alapján hoztam meg.

Az **Ákr. 3. §**-a értelmében a közigazgatási hatósági eljárásban a törvény keretei között a hivatalból való eljárás elve érvényesül.

Az **Ákr. 3. §**-a szerint:

„**3. §** [A hivatalbóliség elve]

A hatóság a kizárólag kérelemre indítható eljárások kivételével hivatalból eljárást indíthat, a kérelemre indult eljárást jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén folytathatja. Hivatalból állapítja meg a tényállást, határozza meg a bizonyítás módját és terjedelmét, valamint a törvény keretei között felülvizsgálhatja a saját és a felügyelete alá tartozó hatóság döntését és eljárását.”

A tárgyi ügyben az **Ákr. 3. §**-ában foglaltaknak megfelelően hivatalból folytattam le az eljárást.

A 2022. szeptember 26. napján kelt **BP/2603/00898-7/2022.** számú levelemben tájékoztattam az **Új Színház Nonprofit Kft-t** az ügyféli jogállásra vonatkozóan arról, hogy a tárgyi ingatlant érintően az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint bejegyzett joga nem volt található, ennek megfelelően a jókarbantartási kötelezési eljárás során ügyfélként való részvétel érdekében egyéb **jog vagy jogos érdek közvetlenül érintettségét szükséges igazolni** az alábbi jogszabályi előírás értelmében.

Az **Ákr. 10. § (1)** és **(2)** bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek.

„**10. §** [Az ügyfél]

(1) Ügyfél az a természetes vagy jogi személy, egyéb szervezet, **akinek** (amelynek) **jogát vagy jogos érdekét az ügy közvetlenül érinti**, akire (amelyre) nézve a hatósági nyilvántartás adatot tartalmaz, vagy akit (amelyet) hatósági ellenőrzés alá vontak.

(2) Törvény vagy kormányrendelet meghatározott ügyfajtában megállapíthatja azon személyek és szervezetek körét, akik (amelyek) a jogszabály erejénél fogva ügyfélnek minősülnek.”

Az **Új Színház Nonprofit Kft.** (továbbiakban: **Bérlő**) 2022. szeptember 27. napján **BFKH** részére megküldte **Budapest Főváros Önkormányzata** tulajdonossal 2013. decemberében megkötött **haszonbérleti szerződését**, valamint az annak felülvizsgálatát tartalmazó jegyzőkönyvet, és a közszolgáltatási keretszerződését.

A haszonbérleti szerződés szerint a tárgyi ingatlanon a meglévő társasházi tulajdonban lévő lakóépületben a 29321/0/A/2 – 18 helyrajzi számú területek a **Bérlő a szerződés alapján bérli**, azaz az épület jókarbantartási kötelezési eljárása szerződésből fakadó jogos érdekét az ügy **közvetlenül is érinti**.

Fentiek alapján az érdemi döntést **közvetlen érintettség okán** – az ingatlan tulajdonosain kívül - **Bérlő** részére is **megküldöm**.

A döntésem ellen az önálló jogorvoslatot az **Ákr. 112. § [A jogorvoslathoz való jog] (1)** bekezdése alapján biztosítottam, amely szerint:

„**112. § (1)** A hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye. A hatóság végzése ellen önálló jogorvoslatnak akkor van helye, ha azt törvény megengedi, egyéb esetben a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.”

A döntésem elleni fellebbezés lehetősége az **Ákr. 116. § (1)** bekezdése, valamint **(2)** bekezdésének **a)** pontja alapján az alábbiak szerint kizárt:

„116. § (1) Az ügyfél, vagy akire a döntés rendelkezést tartalmaz, az elsőfokú döntés ellen akkor fellebbezhet, ha azt törvény kifejezetten megengedi.”

(2) Fellebbezésnek van helye, ha a határozatot

a) - a képviselő testület kivételével - helyi önkormányzat szerve, ... hozta...”

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az **Ákr. 82. § (1)** bekezdése és **114. § (1)** bekezdése biztosítja, miszerint:

„82. § (1) A hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már - az e törvényben meghatározott kivételekkel - nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közlésével áll be.”

„114. § (1) Az ügyfél - az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével - a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 39. §**-ában, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló **2015. évi CCXXII. törvény 9. §**-ában foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglalható azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 50. § (1)** és **(2)** bekezdésében, a halasztó hatály elrendelésével kapcsolatos tájékoztatásom az **52. § (1)** és **(2)** bekezdésében foglaltakon alapul.

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a **Kptv. 77. § (1)** és **(2)** bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az **Itv. 56. § (1)**, valamint a **62. § (1)** bekezdés **h)** pontjában foglaltakon alapul.

A keresetlevél előterjesztésére vonatkozó határidőről az **Étv. 53/I. §**-a alapján adtam tájékoztatást.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, így annak viseléséről az **Ákr. 129. § (1)-(2)** bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezni nem kellett.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az **Ákr. 16. § (1)** bekezdés **a)** pontján, a **68/2018. R. 3. § (1)** bekezdésén, a kormányzati igazgatásról szóló **2018. évi CXXV. törvény 39. § (1)** bekezdésén, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló **86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1)** bekezdésén és a **32. § a)** pontján alapul.

Budapest, 2022. november 02.

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

osztályvezető helyett
Kosztu Anikó
főosztályvezető

A **BP/2603/00898-12/2022.** számú határozatomról értesül:

- | | | |
|---|----------------|----------|
| 1. Budapest VI. kerület, Paulay Ede u. 33. szám alatti Társasház Tulajdonosai a CONDOMINIUM MANAGEMENT AND OPERATING Kft. közös képviselő útján | Cégkapun | 24995333 |
| 2. Budapest Főváros Önkormányzata – tulajdonos | Hivatali kapun | |
| 3. dr. Tomcsányi Tamás ügyvéd a Paulay-Opera Apartmanház Kft. – tulajdonos képviselőjeként | Cégkapun | 18100655 |
| 4. Új Színház Nonprofit Kft. - bérlet | Cégkapun | 21812284 |