

Fedett terasz és hasznos alapterület kapcsolatának építésjogi értelmezése

Baksa Lajos, dr. Jámbor Attila

A Magyar Kormány szociálpolitikai és bürokráciacsökkentő intézkedései következtében a korábbinál jobban előtérbe kerültek az építési jogban használt fogalmak értelmezései. Elég arra gondolnunk, hogy a CSOK igénybevétele és az egyszerű bejelentéssel építhető lakóházak meghatározása során is kiemelt szerepe van az alapterület meghatározására szolgáló előírásoknak. Bár látszólag egy épület alapterületét könnyen megállapíthatjuk, de mint mindig itt is a lényeg a részletekben van, és ezt végignézve rájöhethetünk, hogy talán mégsem olyan egyszerűen meghatározható dologról van szó. Ennek a problémakörnek egy eklatáns példája a fedett terasz, melynek státusza a mai napig vitás kérdés az építésügy szereplői között. Jelen tájékoztatóban a problémát és a lehetséges válaszokat járjuk körül részletesebben.

1.

Miért fontos a hasznos alapterület meghatározása?

Az otthonteremtési támogatásokhoz és bürokráciacsökkentő intézkedésekhez köthető, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény](#) (továbbiakban: Étv.) [2016. évben hatályba lépett módosítása](#) után a [legfeljebb 300 m² összes hasznos alapterületnél nem nagyobb lakóépületeket egyszerű bejelentés](#) alapján lehet megépíteni, illetve a lakásépítéshez igénybe vehetőek állami támogatások (támogatás, adó-visszatérítés) többek között szintén lakásmérethez köthetőek.

A fenti esetekben a hasznos alapterület az, amely a jogszabályban fontos elemként megjelenik. Mivel a lakóépületekhez gyakran egyéb helyiségek is tartoznak (garázs, pince, [terasz](#), stb.), így szükséges volt jogszabályban meghatározni, melyek azok a helyiségek, építményrészek, melyek a hasznos alapterület meghatározása során figyelembe veendőek. A lakásépítési támogatás esetében a vonatkozó előírás külön meghatározza a hasznos alapterület fogalmát és azokat a helyiségeket, amelyeket figyelembe kell venni [1997. évi LXXVIII. tv. 33/A. §; 16/2016. (II. 10.) Korm. rend. 3. § (1) bek. 5. pont].

Fontos lehet, hogy pontosan mi számít bele a hasznos alapterületbe, hiszen nem csak a lakásépítési támogatás igénybevételére van hatása, hanem a megvalósításra is: építési engedély nélkül csak a 300 m² összes hasznos alapterület alatti lakóépület építhető meg. E szempontból tehát nem mindegy, hogy egy megépített terasz beleszámít-e a hasznos alapterületbe, mivel adott esetben a lakásban kialakítandó helyiségek számának növelésétől veheti el a lehetőséget egy terasz megépítése.

Ki kell emelni, hogy **a lakástámogatási kormányrendeletben használt fogalmakat nem lehet az építésügyi eljárásokban alkalmazandó fogalmakkal helyettesíteni**. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy építésügyi szempontból kizárólag az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet](#) (továbbiakban: [OTÉK](#)) előírásai szerint kell meghatározni egy épület hasznos alapterületét.

2.

A fedett terasz

Az épületek hasznos alapterületének meghatározásához tehát az OTÉK 1. számú melléklete szerinti fogalmakat kell figyelembe vennünk. Azonban míg olyan épületrészek, helyiségek, mint a loggia, erkély pontosan meghatározhatóak, a **fedett terasz** már egy összetettebb fogalom, mivel csak a terasz van az OTÉK-ban pontosan meghatározva.

Az OTÉK nem tartalmaz minden helyiségről, épületrészről konkrét fogalommeghatározást, ami a gyakorlatban előfordul. Így ha egy helyiség, vagy épületrész pontosan nincs definiálva, akkor azt a hozzá kapcsolódó fogalmakkal tudjuk meghatározni. A fedett terasz is hasonló szerkezet, építményrész, mivel a meghatározása pontosan nem szerepel a jogszabályban.

A terasz fogalmát a következőképpen határozza meg az OTÉK: *a rendezett terepen vagy épületrész zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőihez kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodótér* [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 120. pont].

Fentiek alapján a **fedett terasz egy lehetséges meghatározása**: egy, az épülettel egybe, vagy külön épített tetőszerkezettel lefedett, a rendezett terepen vagy épületrész zárófödémén kialakított helyiséghez, önálló rendeltetési egységhez vagy azok közös közlekedőihez kapcsolódó, járható szilárd burkolatú külső tartózkodótér.

3.

Beleszámít-e a fedett terasz a hasznos alapterületbe?

Látható, hogy magát a fedett terasz fogalmát viszonylag egyszerűen meghatározhattuk, azonban ez közel sincs így, ha azt akarjuk eldönteni, hogy a fedett terasz beleszámít-e a hasznos alapterületbe. A terasz önmagában nem, de mielőtt kifejtjünk ennek az okát, lássuk, milyen fogalmakat kell alaposan áttanulmányoznunk, értelmeznünk a kérdés megválaszolásához.

3.1. Mit jelent a hasznos alapterület?

Először is fontos tudni, mi is az, amit keresünk, vagyis mit jelent a hasznos alapterület.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 46. pont].

Rögtön találunk a definícióban két olyan fogalmat, melyet az OTÉK szintén meghatároz (vastagon aláhúzással jelöltük). Ezt az elvet követve a következő definíciókat, illetve meghatározásokat kell megneznünk a jogszabályban a fedett terasz kérdéséhez kapcsolódóan:

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 88. pont].

Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 15. pont].

Helyiség: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 48. pont].

Padlószint: födém szerkezetek vagy talajon fekvő aljzatszerkezetek járófelülete.

Járófelület: emberi tartózkodás vagy közlekedés céljára alkalmas felület [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. számú melléklet 97. pont].

3.2. A terasz beleszámít a hasznos alapterületbe? Szempontok

Ha eljutottunk az egyes fogalmak értelmezésének végére a következő megállapításokat tehetjük a terasszal kapcsolatban:

a) A terasz nem számít bele a hasznos alapterületbe, mivel a lefedés nélkül a belmagasság nem is értelmezhető, így a hasznos alapterület sem.

b) Ha viszont teraszunk emberi közlekedésre alkalmas felülettel, tehát **padlószinttel** rendelkezik (pl. burkolt), és az OTÉK szerinti lefedése következtében értelmezhetővé válik a **belmagassága**, akkor már csak azt kell eldöntenünk, hogy van-e nettó alapterülete, illetve a **nettó alapterület fogalmának megfelel-e. Ha minden fogalomnak megfelel a fedett teraszunk, akkor van hasznos alapterülete, és így az épület összes hasznos alapterületébe beszámítandó.** Ez esetben, pedig mérlegelendő az a tény, hogy a fedett terasz is figyelembevételre kerül a 300 m² összes hasznos alapterületű lakóépület esetében, ha az egyszerű bejelentés alkalmazásáról van szó.

3.3. A fedett terasz beleszámít a hasznos alapterületbe? Válaszlehetőségek

A fentiekben kifejtetteket alaposabban áttekintve azonban érezhetünk némi bizonytalanságot a fogalmak kapcsán, amely nem kis mértékben befolyásolja annak eldöntését, hogy a fedett terasz egyértelműen beleszámít-e az összes hasznos alapterületbe, avagy sem.

A kulcs a nettó alapterület és a belmagasság fogalmában van. Pontosabban a „**vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér**” (a helyiség meghatározása azt gondolom egyértelmű) és „**a földem vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság**” részben.

A jogalkalmazásban az alábbi jogértelmezésekkel találkozhatunk a kérdés kapcsán:

a) A terasz lefedésével létrejön a belmagasság, továbbá - mivel általában a terasz az épület egyik homlokzatához épül, így - az épületszerkezettel történő lehatárolás is megvalósul **egy oldalról**, így értelmezhető a nettó alapterület is. Ennek alapján a fedett teraszunk „van” hasznos alapterülete, így beleszámít az épület összes hasznos alapterületébe is.

b) A terasz az épülethez kapcsolódása során (ami pl. az épület azon homlokzata, falazata, ahová a terasz kapcsolódik, csak egy oldalról kerül épületszerkezettel lehatárolásra. Ennek alapján nem valósul meg az OTÉK meghatározása szerinti részleges, vagy teljes **közrefogás**. A közrefogás minimum két oldalról, épületszerkezetekkel történő lehatárolásként is értendő. Tehát miután közrefogni egy oldalról való lehatárolással nem lehet, így csak egy oldalról épületszerkezettel határolt fedett terasz esetén a nettó alapterület nem értelmezhető, így a hasznos alapterületbe sem kell beleszámítani a szerkezet területét.

c) A terasz épületszerkezettel részben vagy egészben körülhatárolt, illetve közrefogott, tehát a nettó alapterület fogalmának megfelel. Azonban lefedése tekintetében nem a jogszabályban meghatározott földemmel és/vagy álmennyezettel van felülről határolva, ezért a belmagassága nem értelmezhető, így a hasznos alapterület sem.

3.4. A nettó alapterület és a belmagasság

A fenti jogértelmezések kapcsán ki kell térnünk az épületszerkezettel történő közrefogás kérdésére is. Fontos szempont, hogy az OTÉK az épületszerkezettel való közrefogást határozza meg, mint a nettó alapterület értelmezhetőségének egyik kritériumát. Tehát ha fedett teraszt épületszerkezettel határolhatják körül, vagyis fogják közre, akkor már nagy bizonyossággal állíthatjuk, a nettó

alapterület is értelmezhetővé válik.

Na de pontosan mit ért az OTÉK az épületszerkezetek alatt?

A fogalom esetében az OTÉK nem határozza meg pontosan, hogy a nettó alapterület esetében konkrétan milyen épületszerkezetek azok, melyek a közrefogást megvalósíthatják. Emiatt a kérdés jogi értelmezése többoldalúvá válik az alábbiak miatt:

Az építményszerkezetek egy gyűjtő fogalom, ahová nem kizárólag az épület elsődleges teherhordó szerkezetei tartoznak (pl. külső tartófal, alapozás, födémszerkezet), hanem egyéb funkciót betöltő szerkezetek is. E kérdésben az OTÉK egy külön fejezete foglalkozik a különböző építményszerkezetekre vonatkozó előírásokkal [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 58. § - 74. §].

A fedett terasz esetében az OTÉK vonatkozó fejezetét, és a gyakorlatot tekintve észrevehetjük, hogy amennyiben a fedett teraszunkat korláttal, vagy mellvédfallal is körülhatároljuk, akkor tulajdonképpen **építményszerkezettel** történő közrefogást valósítottunk meg [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 68. §; 1. számú melléklet 88. pont].

Azonban a közrefogáson túl a hasznos alapterületnek a nettó alapterület csak az egyik alapkritériuma, a belmagasság értelmezésének a kérdése is ugyanilyen fontos. Értelmezni pedig azért ajánlatos, mert a fedett terasz fedésének kialakítása több olyan műszaki megoldással lehet, melyek nem biztos, hogy az OTÉK előírásai szerint ugyanúgy megfelelnek a belmagasság feltételeinek.

Mint láttuk a belmagassághoz szükség van egy padlószintre és egy vakolt (burkolt) födémre, vagy álmennyezetre. Elviekben, ha bármelyik „hiányzik” akkor a belmagasság már nem határozható meg és így a hasznos alapterület sem. A fedett terasz esetében tehát nem mindegy az sem, hogy a teraszfedés mivel és hogyan történik. Ha csak a jogszabályt nézzük, akkor, ha a fedett teraszunk nem úgy van kialakítva, hogy födémszerkezettel (a szükséges felületképzéssel), illetve álmennyezettel rendelkezik, akkor már kérdésessé válik a belmagasság értelmezhetősége.

Konkrét példán érzékeltetve, ha a fedett teraszunkra „csak” tetőszerkezetet építünk (pl. polikarbonát fedés, vagy zsindefedés aládeszkázással), akkor a terasz felett nem födémszerkezet, hanem tulajdonképpen tetőszerkezet lesz. Innen nézve pedig a fedett terasz akkor már nem rendelkezik hasznos alapterülettel sem az OTÉK fogalommeghatározása alapján. Más kérdés, ha a terasz tetőszerkezete alá álmennyezet kerül kialakításra, akár közvetlenül a szarufákra, mert ez esetben máris rendelkezik a fedett terasz a jogszabályban nevesített felső határoló szerkezettel.

3.5. Épület vagy építményszerkezet? Újabb mérlegelendő szempontok

Nem játszva olvasóink türelmével, ugyanakkor további jogi értelmezéssel tovább bonyolíthatjuk a kérdést, illetve az építésjogi meghatározást, hiszen az építmény az épület gyűjtőfogalma és ennek alapján, ami építmény, az nem biztos, hogy épület is.

Építmény: Építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, - rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készütségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül - minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma) [1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 8. pont].

Épület: Jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából

[1997. évi LXXVIII. tv. 2. § 10. pont].

Megállapítható, hogy a fedett terasz, az Étv. fogalom meghatározása szerint építmény. Viszont annak ellenére, hogy jellemzően emberi tartózkodásra szolgál, és korláttal, mellvédfallal körülzárva akár elmondható róla, hogy szerkezetivel teret zár körül (a körülzárás itt is fontos szempont), mégsem épületként, legfeljebb épületrészként szerepel általában a műszaki és jogi meghatározásokban. De inkább építményként, különösen akkor, ha az építése utólagosan történik az épülethez képest.

Építmény esetében pedig szerkezetei építményszerkezetként definiálhatóak, és miután az OTÉK nettó alapterület fogalom meghatározása pontosan épületszerkezettel megvalósított közrefogást ír elő, nem pedig építményszerkezettel történőt, akkor ez esetben felmerülhet a jogi értelemben vett kétség, hogy lehet-e a fedett terasz nettó alapterülete és így hasznos alapterülete is egyáltalán?

Fenti eszmefuttatás mutatja, hogy a jogszabályi megfogalmazás és azok konzekvens alkalmazása milyen fontos. Mindazonáltal, ha a gyakorlati szempontokat és a műszaki szemléletet is segítségül hívjuk, akkor azért arra a megállapításra juthatunk, hogy a fedett teraszunk építményszerkezettel (akár korláttal vagy mellvédfallal), több oldalról történő közrefogása kimeríti a tér körülzárását, vagyis a nettó alapterület fogalma értelmezhető.

3.6. A hasznos alapterület és a józan ész

Mint látjuk a jogértelmezés nem könnyű és mindegyik értelmezés mellett és ellen is szólnak érvek. A különbség gyakorlatilag sokszor nyelvtani értelmezésben mérhető, ami a jogi alkalmazásban (különösen az építésügyben) nem szerencsés.

Az Alaptörvény 28. cikke értelmében a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A Kúria egy eseti döntésében kimondta, hogy „a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak” (Kúria, Kfv. III. 37.889/2015.).

Amennyiben a józan észet vesszük alapul, akkor a fedett terasz hasznos alapterületként történő minősítésekor azt kell figyelembe vennünk, hogy a fedett teraszt **milyen esetben tekintjük a hétköznapi életben a lakóingatlan „hasznos részeként”**, úgy, hogy az értelmezés ne legyen ellentétes az OTÉK fogalmaival.

Álláspontunk szerint **a hasznos alapterületbe beleszámít az alábbi paraméterekkel rendelkező fedett terasz:**

a) a közrefogást – a fedés mellett – a lakóépület egyik fala biztosítja (vagyis közvetlen kapcsolatban áll a lakóépülettel, az egyik homlokzathoz építették).

b) a fedés egybefüggő, és tartós, a környezeti hatásokkal szemben ellenálló anyagból készült,

c) emberi közlekedésre alkalmas felülettel rendelkezik.

Megítélésünk szerint, ha fedett terasz hasznos alapterületét szeretnénk megvizsgálni, akkor az építményszerkezettel történő közrefogást (akár korláttal, akár mellvédfallal), és a fedést mindenképpen vegyük számításba és így a terasz hasznos alapterületének méretét is. A földszinten található fedett terasz tekintetében nem tekintjük fogalmi követelménynek a lakóépület fala mellett további korlát, mellvédfal létesítését. Az emeleteken található teraszok tekintetében pedig nem lenne életszerű, ha a terasz csak azért nem minősüljön hasznos alapterületnek, mert a korlátot „papíron” nem építik ki.

A fenti logika alapján a pergola alatti tér is hasznos alapterületnek számíthatna. Álláspontunk szerint azonban a pergola nem minősül fedésnek, ezért a fedett terasz előírásai sem alkalmazhatók rá.

Ha egyébként a fedett terasz területével a hasznos alapterületek között mindig számolunk, akkor komoly hibát nem véthetünk.

Azt is megállapíthatjuk, hogy talán akkor lenne a gyakorlat szempontjából alkalmazhatóbb az OTÉK, ha a fedett teraszt a hasznos alapterületnél nem, csak a telek beépítési mértékénél venné figyelembe. Azt kell eldönteni, hogy van-e jelentősége a fedett és a "fedetlen" terasz közötti különbségtételnek, főként arra is tekintettel, hogy általában a teraszokat előbb-utóbb lefedik. Annak sem lenne akadálya, ha például az állami támogatásokról szóló jogszabály a támogatás mértékénél szabályozza azt az esetet, ha terasz is tartozik a lakáshoz, de legalább nem kellene több különböző hasznos alapterület fogalmat alkalmazni.

4.

A fedett terasz az Áfa törvény alkalmazásában

Amint már említettük, attól függően, hogy milyen jogszabályról van szó, a fedett terasz fogalma – sajnos – eltérő lehet. Az általános forgalmi adó szempontjából is lényeges, hogy fedett vagy nem fedett teraszról van szó, hiszen ez befolyásolja a hasznos alapterületet, amely alapján az új lakás 5 % vagy 27 % ÁFA tartalmú vételárral vásárolható meg.

Érdemes tudni, hogy a NAV 2016. augusztus 18. napján közzétett (jelenlegi) álláspontja szerint **az sem mindegy, hogy a terasz „fedését” mi biztosítja**. A NAV véleménye szerint a többemeletes épületeknél az egymás feletti erkélyek esetében a fen+ti erkély funkciója nem az, hogy „fedést” biztosítson az alatta elhelyezkedő erkélynek, ezért a lenti erkély esetében nem beszélhetünk „fedélről”/”fedettségről”. Következésképpen ez esetben a belmagasság sem értelmezhető, ezért ezen lenti erkélyt nem kell figyelembe venni az Áfa tv. szerinti összes hasznos alapterület számítása során.

Azt csak mi tesszük hozzá, hogy az építésügyi jogszabályok a funkció szempontjából nem különböztetik meg a földemekeket, illetve ezen értelmezés alapján **ugyanazon épületben a legfelső lakáshoz kapcsolódó terasz hasznos alapterülete miatt nagyobb lenne, mint az alsó szinten lévő, egyébként ugyanakkora terasszal rendelkező lakás hasznos alapterülete** (hiszen a NAV tájékoztató alapján az alsó szinten lévő terasznak nincs hasznos alapterülete).

A NAV „Az összes hasznos alapterület értelmezése az Áfa tv. alkalmazásában” című tájékoztatója [ide kattintva](#) olvasható el.

Fontos felhívni arra a figyelmet, hogy a NAV állásfoglalása kizárólag az ÁFA törvény alkalmazása tekintetében releváns, az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok gyakorlatát – amelyek az ÁFA törvényt nem, csak az OTÉK fogalmait alkalmazzák – nem befolyásolja.