

# A közhasználat céljára átadott területek

Az árkádok, átjárók, átjáróházak, passzázsok, épületközök, udvarterek és udvartelkek egy közösség életterének érdekes színfoltjai lehetnek, mely építészeti terek sajátossága, hogy a közhasználat magántulajdonban álló ingatlanokon valósul meg. A magántulajdonú ingatlanok ezen közösségi célra történő megnyitását egy a települési önkormányzat és az ingatlantulajdonos közötti – telki (átjárási) szolgalmi jog alapítására irányuló – magánjogi szerződés teszi lehetővé, melynek létrejöttét a települési önkormányzat ún. bónusz rendszerrel tudja ösztönözni.

## 1. A KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK SOKSZÍNŰSÉGE

Az építési törvény a közterület fogalmának meghatározása során szól az egyéb – azaz állami vagy önkormányzati tulajdonban nem álló – ingatlanok közhasználatra átadott területéről.<sup>1</sup> Az ezek kialakításával, településtervezési kérdéseivel és használatával kapcsolatban felmerülő dilemmák, különböző vélekedések és az eltérő gyakorlat miatt érdemes áttekinteni a vonatkozó jogszabályokat és szakmai kérdéseket.

A ingatlanok közhasználat céljára átadott (megnyitott) területrészei a városépítés és az építészet egyik érdekes, mindenki által ismert jelensége, bár ennek egyes esetei (ill. azok jogi háttere) a laikusok, sőt a szakemberek számára is ismeretlenek vagy rejtettek. Közismertek – sokak által használtak – az **árkádok és az átjárók**. Elég csupán az első európai egyetemi város, Bologna árkádrendszerére utalni (ahol egyes feltevések szerint a megnövekedett szállásigény miatt a már meglévő házakat az utcák felé, azok légterébe bővítették), vagy a csehországi Telcs városának trapéz alakú főterére, amelyet ötvenkét „lábasház” szegélyez (késő gótikus egységes árkádsorral, reneszánsz és barokk, festett, impozáns oromfalakkal). A példák sora azonban hazánkban is folytatható: Sopron, Kőszeg, Pápa árkádos műemlékházai, a szegedi Dóm-tér változatos téglapillérekkel ékesített árkádsora, a pesti Rákóczi út csaknem teljes hosszban árkádosított északi oldala mind e körbe tartoznak. Talán kevésbé ismertek a Piarista-köz<sup>2</sup> és a Madách-ház<sup>3</sup> jogi megoldásai: ezek a „természetben” a közutak részét képező területek ugyanis az

---

<sup>1</sup> Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2. § 13. pontja: „Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott terület részére – az erről szóló külön szerződésben foglalt keretei között – a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő- és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.”

<sup>2</sup> Az Erzsébet-híd pesti hídfőjénél álló, az Erzsébet-híd építését követően, az I. világháború idején (1913 – 1917) felépült piarista rendház és iskola épülete alatt, a telken keresztül a várost örökös átjárási jog illette meg. Az elmúlt években – az állam által elvett egyházi ingatlanok visszaszolgáltatása után – vetődött fel a gondolat, hogy az átjáró – a megnövekedett forgalom miatt – a gépjármű forgalom elől elzárt területté váljon, sőt, az épület felújításának idejére teljesen lezárásra kerüljön. A Fővárosi Közgyűlésében a javaslat vihart kavart, mert az SZDSZ valamiféle egyházi restaurációt vélt felfedezni a javaslat mögött.

<sup>3</sup> A kialakítandó Madách sugárút belváros felőli kapuzatát képező, Wälder Gyula által tervezett ház két oldalán álló „lábak”, épületek ugyanazon az építési telken állnak, s a közöttük átívelő, a kapu felett átnyúló épületrész sem közterület felett nyúlik át, hanem ugyanúgy az építési telek fölött húzódik.

építési telkek részei, s rajtuk a város, a közösség számára van/volt bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba átjárási szolgálat (jog).<sup>4</sup>

Az árkádokon és átjárókon kívül a közhasználatban álló területek más formái is előfordulnak településeinken: ide tartoznak az átjáróházak, a passzázsok, az épületközök, az udvarterek/udvartelkek és egyéb területek.

Az **átjáróházak** jellegzetessége, hogy két utcára nyílnak (átmenő telken épültek), és kapualjaikon s belső udvaraikon át nappal általában gyalogosforgalom zajlik. Ilyeneket találunk majd' minden történeti városrészünkben Győrtől Debrecenig, Pesttől Pécsig. Legtöbbször az udvarok az épület teljes magasságában körülépítettek, de előfordulnak olyan esetek is, amikor a telken az utcával párhuzamos emeletes épületek állnak, s a köztes udvarokat csak földszintes szárnyak szegélyezik. Ennek talán leghíresebb példája a Budapest VII. kerületében található Gozsdu-udvar.

A **passzázsok** jellemzően üvegtetővel fedett átjárók, amelyek a XX. század elején nagyon divatosak voltak szerte Európában Leeds-től Párizson és Bécsen át Pestig (pl. Párizsi-udvar) és Nagyváradig. Egyenes és törtvonalú vezetésűek, két, három, sőt négy utcára nyílóak (pl. Milánóban, a Dóm melletti tömbben, Budapesten a Gresham - palotában). Ezek közül kiemelek egyet, a Haris-közként ismert pesti belvárosi utcát, ami csak korábban volt passzázs, majd épületközként épült újjá, s ez vált a későbbiekben közterületté. A passzázsok majd' 100 év elteltével, a XX. század utolsó évtizedeiben – immár „mall” néven – újra divatba jöttek.<sup>5</sup>

Az **épületközök**<sup>6</sup> a zárt sorú beépítésű területeken megengedett vagy előírt olyan felnyílások, amelyeknél – egy építési telken belül, vagy két telek közös határa mentén – a zárt sorú épületek sora megszakad, esetleg a zárt sorú épülettömeg az épületköz mentén befordul. Ez több célt szolgált, szolgálhatott (akár egyidejűleg is): a szűk utcák fel-felnyitását, levegősebbé tételét, az „utcai” homlokzat és – ezáltal – az értékesebb utcai lakások számának és részarányának növelését, a tömbbelső kertek megnyitását (vizuálisan és a levegőáramlás szempontjából) s végül, de nem utolsósorban, a környező tömbök, városi területek átszellőzését. Ez utóbbinak szép példája Budapest XII. kerületében, a Honvédtisztai Kórház tömbje hegyfelőli oldalának (Böszörményi út), valamint a mellette/felette fekvő tömbnek két-két helyen való átnyitása (Böszörményi u. - Királyhágó tér - Németvölgyi út által határolt tömb). Esetenként az épületköz az utcahálozat „kiegészítését”, a hegyesszögű utcasarok levágását szolgálja. Ilyenek a VI. kerületi Deák térre és a Bajcsy-Zsilinszky utcába nyíló utcák átkötései: az Anker köz, a Révay köz és a Bajcsy-Zsilinszky köz.

Az **udvarterek/udvartelkek** egy egészen sajátos közhasználatú területi forma, ami legtöbbször Kézdivásárhely piactere körüli tömbökben fordul elő.<sup>7</sup> A trapéz alakú főteret, ahova a környező területekről öt út fut be, vásárok tartására

<sup>4</sup> Természetesen előfordul a fordítottja is, amikor az épület vagy annak egy része a közterület felett van. Ilyeneket – a velencei Sőhajok-hídjától napjainkig – számosat ismer az építészettörténet. De ez egy másik jogi, városépítészeti kérdés, amivel más alkalommal foglalkozunk.

<sup>5</sup> Lukovich Tamás: A posztmodern kor városépítészeti kihívásai. Szószabó Stúdió. Budakalász, 1997.

<sup>6</sup> Az épületközökről részletesebben: Körmeny Imre: Szemelvények a településrendezés műhelyéből. Építész Közlöny, 2004. június.

<sup>7</sup> Olasz Gabriella: Kézdivásárhely sajátos településszerkezete és műemléki jelentőségű területei. ACTA – 1998 (A székely Nemzeti Múzeum, a Csíki Székely Múzeum és az Erdővidéki Múzeum Évkönyve). A dolgozat kivonata olvasható a [www.szekelyfoldert.info](http://www.szekelyfoldert.info) lapon. Dobolyi Annamária (Céhtörténeti Múzeum, Kézdivásárhely): Az udvarterek építészete. Kézdivásárhely épített öröksége. Előadás – elhangzott Budapesten, az ELTE BTK-n rendezett Colligite fragmenta! – örökségvédelem Erdélyben c. konferencián 2008. ápr. 22-én. Említi Eperjessy Kálmán: Városaink múltja és jelene c. könyvében. Műszaki Könyvkiadó. Budapest, 1971.

használták. A tér körüli, még a XIV. században kiosztott telkeket – a tér felé – az iparosok emeletes házai zárják le. A hosszú udvar egyik oldalán sorakoznak a műhelyek (és kisebb lakások), melyek a telkek külső vége felé kijáráttal rendelkeznek a mezőgazdaságilag művelt földek felé. A telkeket a műveléshez kapcsolódó gazdasági épület zárják. A jelentős vásárok idején az udvarok megnyíltak, s az árut közvetlenül a műhelyek elé rakták ki. Ahogy a város és a vásárok jelentősége növekedett, további udvarterés területek alakultak ki. Az ilyen telkeket a céhekről, ill. családkról nevezték el: Csiszár, Balogh, Szőcs, Kovács, Rácz. Ennek a sajátos településszerkezetnek a kialakulásához többféle adottság is hozzájárult úgymint a közigazgatási terület szűkös volta, az örökösödés stb.. A telkek, udvarok ilyen átalakulása más magyar településeken is előfordul Sátoraljaújhelytől Miskolcon át Sopronig.

Az eddigi példákhoz még hozzá tartoznak azok az **egyéb területek** is, amelyek a közhasználatú épületek, épületrészek előtt mintegy a közterület bővületét képezik, magyarul a közterülettől kerítéssel el nem választott, vagy csak jelképesen lehatárolt előkertek.<sup>8</sup> Ezek jogi elkülönülésére sokszor csak a szomszédos ingatlanokkal (ha van ilyen) való összevetésből lehet következtetni. Rajtuk kívül ide sorolhatók azok a telekbelső udvarok, amelyek az épületben lévő, többnyire földszinti üzletek, irodák – ügyfélforgalmat vonzó rendeltetési egységek – megközelítését szolgálják, s a nap egy részében szabadon bejárhatók bárki számára.

Nem minden ilyen terület tartozik szigorúan véve jelen írás tárgyához, a közhasználat céljára átadott területekhez, mert nem kötött rájuk a települési önkormányzattal szerződés, és így ezen területekre nem feltétlenül vonatkoznak ugyanazon szabályok, mint a közterületekre (ill. az azonosság csupán látszólagos).<sup>9</sup> Ugyancsak nem tartoznak ide azok az egykori tömbbelső telekrészek, amelyek a tömb-rehabilitációk, rekonstrukciók során közterületekké váltak (az épületek részére meg úszótelkeket alakítottak ki), bár működésük (éjszakára a kapuáthajtók bezárása, a gépkocsiforgalom korlátozása stb.) hasonló.

## **2. A TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK KÖZJOGI ÉS MAGÁNJOGI ESZKÖZEI A MAGÁNTULAJDONBAN ÁLLÓ TERÜLETEK KÖZÉRDEKŰ HASZNOSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN**

**A települési önkormányzat a helyi építési szabályzat rendelettel történő elfogadása által közjogi eszközökkel, közhatalmi jogosítványával élve szabályoz, határozza meg az optimális területfelhasználást, és alakítja az épített környezet minőségét, mégpedig mind a magántulajdonban, mind pedig az állami vagy önkormányzati tulajdonban álló területek vonatkozásában.<sup>10</sup> A**

<sup>8</sup> A településrendezési szabályozás szempontjából az előkertek is kiemelt figyelmet érdemelnek, ezért e kérdésre még visszatérünk. Itt elég annak megemlítése, hogy az olyan övezetekben, amelyekben az épületek földszintjein közösségi funkciók kapnak helyet – pl. a hagyományos zárt sorú beépítésű, többszintes lakóterületek főútvonalak menti telkei – igen indokolt lehet az utcai kerítés tilalma, vagy magasságának jelképes méretben történő megállapítása, hogy a földszinti üzletek, irodák stb. könnyen megközelíthetők legyenek. A két világháború között így épült be Budán a Böszörményi út, de ilyen szabályozás született a Fény utcai piacra is az 1990-es években.

<sup>9</sup> Egyes jogszabályok azonban – mint látni fogjuk – ezeket a területeket is úgy kezelik, mint a klasszikus közterületeket.

<sup>10</sup> 1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról

1. § (3) A helyi önkormányzat - a törvény keretei között - önállóan szabályozhatja, illetőleg egyedi ügyekben szabadon igazgathatja a feladat- és hatáskörébe tartozó helyi közügyeket.

**településrendezés (helyi építési szabályzat) hatóköre, célja** – a beépítésre szánt területeken – mindazonáltal kizárólag arra terjed ki, hogy a beépítés módját meghatározza; az épületek használati módjára ugyanis a továbbiakban nincs kihatása.

**Az önkormányzat hatásköre a használat módjának előírása vonatkozásában differenciált attól függően, hogy a szabályozni kívánt terület magántulajdonban, vagy pedig állami vagy önkormányzati tulajdonban áll-e.** A magántulajdonú területeken, udvarokon (amennyiben az a helyi építési szabályzat által megengedett használati módokon belül marad) a használat módjának meghatározására a továbbiakban nincs hatásköre, lehetősége, a használat mikéntjére kizárólag a közterületeken lehet befolyása, önkormányzati rendeletekben szabályozva pl. az árusítás lehetőségét és módját, a fenntartás mikéntjét. Sajátosan alakul a közhasználat céljára átadott területek sorsa, ahol a használat módjának rögzítésére közhatalmi eszközökkel csak áttételesen van mód. A használat módját ugyanis elsődlegesen a közhasználat céljára átadott területre kötött szerződés – azaz az építési törvény által nevesített magánjogi eszköz – határozza meg. A közterületre vonatkozó szabályok csak szubszidiáriusan, a települési önkormányzat és az ingatlantulajdonos között létrejött szerződés keretei között alkalmazhatók, az ilyen területek használatára elsősorban a szerződésben foglaltak az irányadók (ld. 2.1.1.6. és 2.2. pont).

**A fentiek alapján az önkormányzat a beépítés módját, az épületek kiképzését kötelező jelleggel előírhatja, ám a magántulajdonban lévő ingatlanok használatát, hasznosítási módját csak magánjogi szerződéssel tudja befolyásolni. Ilyen szerződés híján előfordulhat tehát, hogy bár a helyi építési szabályzatban előírt árkádsor megvalósul ugyan, ám azt a tulajdonos a közhasználat elől kerítéssel stb. zárja el.**

Az alábbiakban a hivatkozott közjogi és magánjogi eszközök részletes kifejtése következik.

## **2.1. Közjogi eszközök**

A közjogi eszközök kapcsán a helyi építési szabályzatot és a kisajátítás és kártalanítás jogintézményét említjük meg.

### **2.1.1. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv**

**2.1.1.1. A településfejlesztés és -rendezés során (kisajátítási és kártalanítási kötelezettsége mellett) a települési önkormányzatnak elméletileg korlátlan szabadsága van a beépítés módjának meghatározására, a gyakorlatban azonban az önkormányzat szabályozási „mozgástere” eltérő a beépített, illetőleg az újonnan beépítésre kijelölt területek esetében. Az eltérő megközelítést az is motivál(hat)ja, hogy a szabályozandó telkek önkormányzati vagy egyéb tulajdonban állnak-e.**

Amennyiben a helyi építési szabályzat életszerű kíván maradni és nem évszázados viszonylatokban tervez, alapvető elv, hogy a beépítetlen területeken

---

8. § (1) A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: ... a településrendezés, az épített és természeti környezet védelme, .... a helyi közutak és közterületek fenntartása, ...

nagyobb az önkormányzat szabadsága a tervezésben, mint a már beépített, kialakult településrészekben. Ez utóbbi megítélését az is befolyásolja, hogy mennyire aktuális és mennyire várható egy beépült terület radikális átalakulása. Ha igen, akkor – bizonyos átmeneti kérdések tisztázásával – nagyobb a tervezői, szabályozói szabadság. A tervezés szabadságfokát befolyásolja továbbá az a tény is, hogy az önkormányzat saját tulajdonú területeken tervez-e, mert tulajdonosi helyzetben elmarad, illetőleg egészen más módon jelentkezik a közérdek és a jogos magánérdek közötti összhang létrehozása. Ha a település saját tulajdonában álló területek (telkek) szabályozását végzi, minden aggodalom nélkül írhat elő köztartásokat a telkek használatával és beépítésével kapcsolatban: árkádosítás, árjárás, áthajtás biztosítása, vagy bármilyen más formában a telkek egy részének időszakos/állandó közhasználat céljára történő megnyitása, ill. nyitva tartása. Ennek egyetlen gátja lehet, hogy adott feltételekkel talál-e az önkormányzat építetőt, aki vállalja a telek, telkek, terület beépítését és hasznosítását. Egy finn város egykori kikötői iparterületének lakónegyeddé alakításakor a beruházást előkészítő város a tervezett, keretesen beépített tömbök belsejében kialakítandó kertek, játszótérek nappali nyitva tartását, s négy oldalról történő szabad bejutást biztosító földszinti átjárók biztosítását írta elő a későbbi építető számára. A tömbbelsőket ugyanis nemcsak az ott lakókat, hanem a szomszédos házakban, tömbökben lakókat is szolgálják. Az éjszakai lezárás ugyanakkor elősegíti a biztonságot és az intimitást.<sup>11</sup> A ferencvárosi rehabilitáció tapasztalata is ezt támasztja alá: a telkek különleges kikötésekkel is megtalálják gazdájukat, ha kedvező arányban áll az építési lehetőség és a kötelezettség.

A közhasználatra átadandó területek (passzázsok, átjárók és áthajtók) tervezése a szakmai gyakorlat része. Egy szabályozási terv indoklása szerint „*a túl hosszú tömb az átjárhatóság biztosításával részévé tud válni a környező hálózatnak, s kapcsolódik a városi szövethez, a gyalogos átközeledés céljára átadandó területet jelöltünk ki, amelynek használata időben korlátozható*”.<sup>12</sup>

**2.1.1.2. Az önkormányzatnak – meghatározott esetekben kisajátítási és kártalanítási kötelezettség mellett – közérdekből jogában áll az ingatlan korlátozása.** Az Országgyűlés országos érdekeket érintő, a helyi önkormányzatok helyi közügyeket érintő szabályozási jogosultságát az Alkotmány rögzíti<sup>13</sup>, mely

<sup>11</sup> A terv jelkulcsát és előírásrendszerét az ÉVM megbízásából folyó kutatás keretében Kálmánné Ráduly Piroska dolgozta fel, amikor arról folyt a vita, hogy a lakótelepek építéséhez készülő ún. „A típusú” rendezési tervek mennyire köthetnek, kössék meg az építésszek kezét (1978 – 80.).

<sup>12</sup> Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (vezető tervező: Albrecht Ute): Budapest VI. ker. „A” tömb kerületi szabályozási terve. Budapest, 2002. A környezeténél jelentősen nagyobb tömbök szerte az országban ismertek, feltárásuk, a környező szövethez igazításuk a tervek során rendre felmerülő ötlet. Pl. ilyen Eger belvárosában a Város- és a Megyeházát tartalmazó tömb, aminek „átjárhatósága” már a ’70-es évekbeli rendezési tervekben és tervpályázaton is felmerült. Az ötlet gyakorisága és evidenciája ellenére lehetnek olyan helyzetek, ahol éppen e különbözőség adja a hely sajátosságát, a tömbben lévő funkciók egységét, kiemelt voltát.

<sup>13</sup> 1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmányáról:

19. § (1) A Magyar Köztársaság legfelsőbb államhatalmi és népképviseleti szerve az Országgyűlés.

(3) E jogkörében az Országgyűlés b) törvényeket alkot;

42. § A község, a város, a főváros és kerületei, valamint a megye választópolgárainak közösségét megilleti a helyi önkormányzás joga. A helyi önkormányzás a választópolgárok közösségét érintő helyi közügyek önálló, demokratikus intézése, a helyi közhatalomnak a lakosság érdekében való gyakorlása.

44/A. § (1) A helyi képviselőtestület:

szabályozási jogosultság természetesen magában foglalja, hogy a szabályozás egyes rendelkezései a közérdek érvényesítése érdekében magánérdekeket sérthetnek. Az Alkotmány kizárólag az alapvető jogok parttalan korlátozásának állít korlátot amennyiben kimondja, hogy az alapvető jog lényeges tartalmát még törvény sem korlátozhatja.<sup>14</sup> Az alapvető jog nem lényeges tartalmát törvény akkor korlátozhatja, ha a korlátozás más alapjog, mások hasonló alapjogai vagy alapjogi kollízió (alapjogok közötti összeütközés) megelőzése érdekében szükséges, a korlátozás az elérni kívánt céllal arányos és alkalmas, azaz a cél kizárólag így érhető el (szükségességi-arányossági teszt). Szükségességi okként főszabályként elvont fogalom nem fogadható el, azonban a tulajdonjog helyettesíthetősége miatt a tulajdonjog esetében a közérdek mint szükségességi ok nemcsak a tulajdonjog korlátozása, hanem teljes elvonása (a kisajátítás) indokaként is elfogadható, amennyiben az a megfelelő garanciák mellett történik: „tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet”.<sup>15</sup> (A félreértések elkerülése végett a kisajátítás nem tekinthető a tulajdonjog mint alapvető jog lényeges tartalma korlátozásának, mivel az alkotmányos tulajdon-fogalom a tulajdon funkcionális oldalát védi, az alkotmányjogi védelem a tulajdonba való állami beavatkozás elleni védelemre terjed ki és az egyén cselekvési autonómiáját alapozza meg. Az Alkotmány tehát nem részesíti abszolút védelemben a tulajdonjog konkrét tárgyát. A viszonylagos védelmet a polgári jog adja a tulajdonosnak, mely a tulajdonjog részjogosultságait védi (birtoklás, rendelkezés, használat). Az alkotmányjogi és polgári jogi tulajdon-fogalom tehát eltér egymástól).

Arról, hogy a jogszerű szabályozás által okozott kárt az állam vagy az önkormányzat mennyiben kívánja kompenzálni, a tulajdon teljes elvonását jelentő kisajátítás esetét kivéve (amikor is az Alkotmány rendelkezik a teljes, értékarányos kártalanításról) a jogalkotó esetről esetre szabadon dönt.<sup>16</sup>

A fentiek alapján a helyi önkormányzatoknak a törvényi garanciák megtartása mellett elviekben korlátlan, a gyakorlatban jórészt a pénzügyi vonatkozások miatt korlátozott lehetőségük van arra, hogy a helyi építési szabályzatban a tulajdonjogot érintő korlátozásokat fogadjanak el. Minthogy a kisajátításról szóló törvény<sup>17</sup> rögzíti a területrendezést és településrendezést mint a kisajátítást megalapozó közérdeket

---

a) önkormányzati ügyekben önállóan szabályoz és igazgat, döntése kizárólag törvényességi okból vizsgálható felül,

(2) A helyi képviselőtestület a feladatkörében rendeletet alkothat, amely nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal.

<sup>14</sup> 8. § (2) A Magyar Köztársaságban az alapvető jogokra és köteleességekre vonatkozó szabályokat törvény állapítja meg, alapvető jog lényeges tartalmát azonban nem korlátozhatja.

<sup>15</sup> 13. § (1) A Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot. (2) Tulajdont kisajátítani csak kivételesen és közérdekből, törvényben szabályozott esetekben és módon, teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet.

<sup>16</sup> 50/2004. (XII. 6.) AB határozat: Az Alkotmány különböztet tulajdonkorlátozás és kisajátítás között. Miközben lehetséges olyan korlátozás, amelyet mindenféle kártalanítás nélkül túrni kell, addig maga az Alkotmány zárja ki ezt a lehetőséget a kisajátítás esetében. Az Alkotmánybíróság már a 7/1991. (II. 28.) AB határozatában megállapította, hogy a tulajdonjog - annak ellenére, hogy azt a jogalkotó nem az alapjogi fejezetben szabályozta - alapjogi védelemben részesül (ABH 1991, 22, 25.). A tulajdon kööttségei azonban a tulajdonosi autonómia messzemenő korlátozását teszik alkotmányosan lehetővé. Az alkotmányossági vizsgálat esetében így azt kell eldöntetni, hogy a vizsgált akttal az állam szűk értelemben korlátozta vagy pedig teljes egészében elvonta, azaz kisajátította a tulajdont.

<sup>17</sup> 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról (továbbiakban: Kisajátítási törvény)

célokat<sup>18</sup>, amennyiben a települési önkormányzat már rendelkezik az érintett beruházást tartalmazó helyi építési szabályzattal, a továbbiakban a közérdekűség meglétét bizonyítani nem kell, de a kisajátítás ez esetben is csak akkor rendelhető el, ha az kivételes és a közérdekű cél megvalósítása másképp, más telken nem valósítható meg.

A kisajátítási törvény többször is utal az építésügyi korlátokra, amennyiben megemlíti a kisajátítási célok között az „építésügyi korlátozások felszámolását”, valamint „az ingatlant terhelő, az ingatlan rendeltetésszerű használatát jelentősen korlátozó, vagy megszüntető közérdekű használati jogok, szolgáltatások miatti hátrányok megszüntetését”.<sup>19</sup> A törvény további előírásokat is tartalmaz, amelyek fontos szempontokat jelenthetnek a szabályozási tervek és szabályzatok készítéséhez. Ezek az alábbiak: „Kisajátításnak akkor van helye, ha:

– a közérdekű cél megvalósítása az ingatlanon fennálló tulajdon korlátozásával nem lehetséges, vagy - külön törvény alapján - a közérdekű használati jog, vezetéki jog, szolgalmi jog alapításában a tulajdonossal nem jött létre megállapodás, illetve e jogokat az illetékes hatóság nem engedélyezte.<sup>20</sup>

– a közérdekű cél megvalósítására kizárólag az adott ingatlanon kerülhet sor, illetve ha a közérdekű cél megvalósítására több ingatlan alkalmas, annak más ingatlanon való megvalósítása a tulajdon nagyobb sérelmével járna; és

– a kisajátítással biztosított tevékenység közösségi előnyei a tulajdon elvonásával okozott kárt jelentősen meghaladják. Ennek mérlegelése során a közigazgatási hivatal a közérdekű tevékenység jelentőségét, így különösen a terület fejlődésére gyakorolt hatását, a tevékenységgel, szolgáltatással ellátásra kerülők számát, a foglalkoztatásra gyakorolt hatását és az ingatlan jellemzőit kell egybevetnie, kulturális örökségvédelmi érték, természetvédelmi érték esetén annak jelentőségét és a tulajdonelvonás arányosságát kell vizsgálnia.<sup>21</sup>

Amennyiben a korlátozás nem jár a tulajdon tárgyának teljes elvonásával, az építési törvényben meghatározott esetekben az ingatlan tulajdonosának vagy hasznélvezőjének kártalanítás jár. Kártalanításra abban az esetben kerülhet sor, ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből az ingatlan tulajdonosának vagy hasznélvezőjének kára származik. A tulajdonos illetve hasznélvező abban az esetben tarthat igényt kártalanításra, ha az ingatlanhoz fűződő korábbi építési jogok keletkezésétől számított hét éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására és megszüntetésére; amennyiben hét év már eltelt, úgy kizárólag a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a korlátozás történt; amennyiben nem állapítható meg ilyen, úgy a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli. A kártalanítás összegeként az ingatlannak korábbi rendeltetése szerinti, illetve az új

---

<sup>18</sup> Kisajátítási törvény 2. §: *Ingatlant kisajátítani a 3. § szerinti feltételek fennállása esetén, az alábbi közérdekű célokra lehetséges:*

c) terület- és településrendezés;

<sup>19</sup> Kisajátítási törvény 2. § n) és o) pontjai

<sup>20</sup> Kisajátítási törvény 3. § a) pont

<sup>21</sup> Kisajátítási törvény 3. § c) és d) pont

szabályozás eredményeként előállt új forgalmi érték közötti különbséget kell figyelembe venni.<sup>22</sup>

**2.1.1.3. A szabályozás során mindenre érdemes odafigyelni, az ördög a részletekben rejlik.** Az építetők részéről ugyanis egyes esetekben tapasztalható az előírás – jelesen az árkádosítás – formális teljesítése. Ilyen figyelhető meg pl. Budán, a Mammut üzletház II. üteménél: a Margit-körút felőli oldalon végig húzódik a szabályozási terven előírt árkád (tágasan, kellő légtérrel), de róla egyetlen üzlet sem nyílik, a kirakatok helyett óriásplakátok hirdetik a belső térből, az üzletház belső, kvázi közösségi teréről nyíló egységeket. Az árkád így elveszti értelmét, érdemben nem gazdagítja a közterületet, nem növeli a járda méretét (különösen e konkrét esetben, mert még egy kertrész is elválasztja a tényleges gyalogos felülettől). Nem állítom, hogy egy árkádról mindenképpen nyílnia kell üzleteknek/épületnek, hiszen az itáliai klasszikus „előképeken”, a „loggiákon” sincsenek (pl. Loggia dei Lanzi, Firenze, 1356-76., Andrea Orcagna) mindig, sőt a hivatkozott épület árkádjának egyik szakaszán kifejezetten üdvös, hogy az épület felől teljesen zárt, még reklámot sem tartalmaz, de nem ez az alapeset. A Széna tér sarkán, az '56-os emlékmű háttérét képezi az íves árkádsor, s nagyon jó, hogy a szobor mögött teret biztosít, ugyanakkor egységes, nyugodt háttér ad.

**Műemléképületek esetében az árkádosítás nem ajánlott** (hacsak egykor, egy korábbi időszakban nem volt eleve árkádos az épület), csak egészen végső esetben szabad felvetni, s az örökségvédelem egyetértése szükséges hozzá. Ugyanez vonatkozik a helyi értékvédelem körébe tartozó házakra is. Sőt, abban az esetben is, amikor valaha egy épület árkádos volt, akkor is egyedileg kell megvizsgálni, hogy az utólagos beépítés során létrejöttek-e olyan értékek, amelyek sérülnének, vagy elpusztulnának az újbóli árkádosítással, kapu – átjáró – áthajtó nyitással. A műemlékvédelmi szakma a Budapest, V. kerületi, József Attila utcai árkádosítást sem tartja jó megoldásnak. A védett épület sérelmén túl arra is példa, hogy a régi épületek fal – nyílás arányai mellett a létrejövő tér igen zárt és sötét lesz, természetes fényviszonyai kedvezőtlenek, s ezért sem ajánlott az ilyen beavatkozás.<sup>23</sup>

**A közhasználatra átadott terület gyakran magának a telek tulajdonosának is az érdeke, tehát ez nem korlátozásként, hanem lehetőségként jelentkezik.** Nem egy olyan esetet ismer a szakma, amikor az építető csak egy ilyen gyalogos (korlátozott gépkocsi) feltárással tudta igazán értékesé tenni az ingatlant, elérni a telek/tömb belsejében álló vagy oda tervezett épületet. Azokban az esetekben, amikor egy igen hosszú tömb közepe táján nyílik lehetőség az átkötésre, az átjárásra, amikor fontos célpontok, intézmények, üzletek stb. található legalább az egyik utcában, akkor a közforgalomra megnyitott, átadott terület értéknövelő még úgy is, ha nem épül be a telek mélye, „csak” a két utcai telekrész. Egyes esetekben – különösen Budapesten, az elmúlt évtizedekben – maguk a beruházók finanszírozták, kezdeményezték a részletes rendezési tervek, szabályozási tervek készítését, ami

---

<sup>22</sup> Étv. 30.§

<sup>23</sup> A szakmai megítélés Fejérdy Tamás szóbeli közlésén alapul. A József Attila utcai árkádnak más problémái is vannak. Egyrészt nem igazán vonzó a róla nyíló funkciók, másrészt a viszonylag szűk utca déli oldalán fekszik, azaz északra nyitott, s ezért is sötét mindig. Talán a főváros belső területének radikális gépkocsiforgalom-korlátozása során lehetőség lesz az úttest szűkítésére és az épület helyreállítására (bár ezt még programban nem láttuk szerepeltetni).

minimálisan egy telektömb méretre készült el. Többször eltúlzottan sok építési jogot, kedvezményt kapott az átjárhatóságért cserébe a tulajdonos.<sup>24</sup>

**A beépítés módjának meghatározására irányuló szabályozás akár megengedő, nem kötelező (diszpozitív) jellegű is lehet.** A cikk elején már történt utalás – az épületköz kapcsán – arra, hogy azt a szabályzat és szabályozási terv előírhatja, vagy megengedheti. Az ismertetett példák ezt sugallják a közhasználatra átadott telekrészek esetében is. Akkor, amikor az OTÉK<sup>25</sup> a kerítés szabályozásakor sem tekinti minden esetben kötelezőnek és magától értetődőnek az építési telkek határán való kerítésépítést, akkor könnyen előállhat az az eset, hogy a tulajdonos nem keríti be a telket, s annak épülettel be nem épített területe, vagy annak egy része a közösség számára használható. (E telekrész az önkormányzattal kötött szerződés híján bármikor bekeríthető).

A megengedő szabályozás az árkádok tekintetében is előállhat: Budán, a Margit körúton áll az 1958 – 60-ban épült lakóház, földszintjén üzletekkel (Margit körút 61 – 63.)<sup>26</sup>. Tervezője hátrább húzta az üzletek portálját, s árkádot hozott létre. Azt nem vitte végig az épület teljes hosszában, mert a szomszédos házak átépítése nem volt belátható időn belül várható, hanem a két végén kiugratta a földszinti homlokzatot az utcai telekhatárig. Így csatlakozott a mellette lévő épületekhez. Az előre lépő részekbe nem a szűk járdáról van a bejárat, hanem az árkád alól, s e területek elvileg bármikor elbonthatók, ha tovább folytatódna valamelyik irányban az árkádosítás. Maguknak, az üzleteknek sem veszteség a kisebb alapterület, mert ellensúlyozza a kirakat előtti megállási lehetőség (az egykori beruházó ezt legalábbis joggal remélhette).

A Sugár úton (ma: Andrássy út 25.), az Operaházzal szemben felépült egykori elegáns lakásokat tartalmazó épület is árkádot épített, megnövelve ezzel az épület előtti teresedést, fedett teraszt biztosítva a pincében, a földszinten és a félemeleten berendezett vendéglőnek. Manapság, amikor a nyári hővédelem egyre fontosabb szerepet játszik, figyelemre érdemes a majdnem északi homlokzat előtti vendéglői terasz/árkád.<sup>27</sup>

**2.1.1.4. A szabályozás időbeli hatálya, fenntartása.** Több helyen tapasztalható (volt régebben, kiváltképp a telepszerű lakótelepek felépülését követően), hogy a „megvaló-sult” rendezési terveket tartalmazó jogszabályokat – mint immár feleslegest – hatályon kívül helyezték. Ez a gyakorlat nem számolt azzal, hogy viszonylag friss épületek esetében is bármikor előállhat az átalakítás igénye. A '90-es évek elején, a privatizáció eredményeként több helyen felmerült igényként az árkádok, átjárók és áthajtók beépítése. Egyes esetekben a szabályzatok - és a

<sup>24</sup> A BVSZ sok övezetben RRT készítéséhez kötötte az építési jogok, lehetőségek tisztázását. A kerületek és a Főváros a legtöbb helyen nem készítették el ezeket a terveket, hanem az elsőként jelentkező építetővel készítették el a terveket. Az egy telekre készülő tervek (szégyenszemre a többi telket általában „meglévő, megmaradó” kategóriába sorolták a tervezők, s újra lehetett tervezni a következő felmerülő igénynél ugyanazt a tömböt!) valójában a kész épülettervet írták le a szakma megcsúfolására. Így történt ez pl. a '90-es évek első felében a XII. kerületben, a Városmajor utca és a Maros utca közötti tömbben is.

<sup>25</sup> 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

<sup>26</sup> Bp. II. ker. Margit körút 61 – 63. Tervezte: Legány Zoltán és Simon Ferenc, ÁÉTV, 1958. Épült OTP beruházásban 1958 – 60. között. Publikáció: Magyar Építőipar 1960/1. sz.

<sup>27</sup> A Magy. Kir. Államvasutak Nyugdíjintézetének Árkádpalotája, később az ún. Drechsler-palota, majd Balettintézet, Lechner Ödön és Pártos Gyula műve. Fotói szerepelnek A millenniumi Magyarország albumban. Kossuth Kiadó. Budapest, 1998. és a Budapest anno c. kötetben (Klősz György fotói). Révai Nyomda, Budapest, 1984.

szabályozási tervek - ebbéli hiányának következtében a városok közössége elvesztette ezeket a területeket, kárba veszett az elődök munkája, előrelátása. **Leszögezhetjük tehát, hogy a szabályozás hatályban tartása, fenntartása ott is szükséges lehet, ahol a rendezési elhatározás megvalósult, és ott is, ahol a telkek beépültek** (s „reálisan” nem várható az épületek cserélődése), **ám a beállt terület, városrész szűkölködik közterületekben.** A szabályozás fenntartása tulajdonképpen minden olyan területen indokolt, ahol az illeszkedés szabálya nem elegendő, azaz nem teremt egyértelmű helyzetet az építető és az építésügyi hatóság számára.

**2.1.1.5. A helyi önkormányzat természetesen nemcsak a helyi építési szabályzatot elfogadó rendeletében, hanem más rendeletében vagy határozatában is előírhat a terület használatára vonatkozó szabályokat.** E körben mindazonáltal érdemes felhívni a figyelmet az **54/2002. (XI. 28.) Alkotmánybírósági határozatra**, mely alkotmány-ellenességre hivatkozva semmisítette meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest önkormányzati rendeletének a „közterület jellegű területekre” vonatkozó részeit. A határozat szerint **az önkormányzatnak ugyanis nincs joga ahhoz, hogy a határozatlan megfogalmazású „közterület jellegű területeken” is feltételekhez kösse, részben vagy egészben korlátozza, illetve megtiltsa a használatot**, mivel a közterület-használatra vonatkozó szabályok kiterjesztése az állami, illetőleg önkormányzati tulajdonában nem álló ingatlanokra – megfelelő garanciális szabályok nélkül – a tulajdonos tulajdonhoz való jogának korlátozásával járhat. Bár az építési törvény a közterületekre vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni az olyan, a közterület fogalmi jellemzőivel nem rendelkező ingatlanok esetében is, amelyeket tulajdonosa közhasználat céljára átadott, azonban ezen ingatlanok esetén a közterületre vonatkozó szabályok csak a terület közhasználatra való átadásáról szóló szerződés keretei között alkalmazhatók. Az Alkotmánybíróság rámutatott arra, hogy **az ilyen területek használatára elsősorban a szerződésben foglaltak az irányadók, a közterületre vonatkozó szabályok ezen területekre csak a szerződés keretei között alkalmazhatók.**

## **2.2. Magánjogi eszköz: közhasználat céljára átadott területekre kötött szerződés**

Az építési törvény a fogalmilag kizárólag állami vagy önkormányzati tulajdonban álló közterület definiálása kapcsán utal szűkszavúan arra, hogy **az „egyéb” (azaz magántulajdonú) ingatlanok közhasználat céljára történő átadása külön szerződésben történik.** Mint magánjogi eszköz a települési önkormányzatnak nincs lehetősége arra, hogy egy ilyen szerződés megkötését kikényszerítse, a szerződés megkötését csak ösztönözheti pl. kedvezőbb építési feltételek kikötésével. Ám egyes helyzetekben célravezetőbb a tulajdonosokkal történő tárgyalás, a megállapodás (szerződés), mint az erőből történő megvalósítás-/tervezés. Vannak olyan technikák, amelyek „vonzóvá” teszik a tulajdonos számára a telkek egy részének megnyitását, átadását. Ezekben az esetekben – a helyi építési szabályzatban rögzített feltételekkel – az építetőt többletépítési lehetőségek/jogok illetik meg ellentételezéseképpen (ún. bónusz rendszer).

Abban az esetben, ha a szabályzat és a szabályozási terv már tartalmazza azokat a területeket, melyekre az önkormányzat a területek közcélú hasznosítására, megnyitására irányuló szerződést kíván kötni (ez általában a telkek beépítésekor, vagy a meglévő épületek teljes felújításakor/átalakításakor válik aktuálissá), akkor érdemes az önkormányzatnak kezdeményezőleg fellépni, a dolgoknak elébe menni. A településfejlesztés ugyanis az ő feladata, s a rendezési tervekben rögzített célok elérésében mint magánjogi jogalany is pótolhatatlan feladata és lehetősége van.<sup>28</sup>

A bónusz rendszer működtetése ugyanakkor igényli, hogy a többletépitési jogok egyrészt ne hozzanak létre anomáliát a városképben és a szomszédjogok érvényesülése terén, másrészt biztosított legyen a közhasználatra átadott terület zavartalan használata a közösség számára (függetlenül az esetleges tulajdonosváltástól) az épület fennállásáig.

Az alábbiakban a szerződéskötés időpontjára, a szerződő felekre, a szerződés ajánlott tartalmára és a jog megszűnésére vagy megszüntetésére hívjuk fel a kedves olvasó figyelmét.

### **2.2.1. A szerződés megkötésének időpontja**

Bár a szerződéskötésnek elméletileg nem kell megelőznie a helyi építési szabályzat és szabályozási terv készítését és jóváhagyását (ennek léte ugyanis természetesen nem előfeltétele az önkormányzati jogalkotásnak), ugyanakkor ez **nem jelenti azt, hogy a településrendezési eljárás során – már annak meghirdetésekor – nem lenne célszerű bevonni a mindenkori tulajdonosokat.** A velük való együttműködés ugyanis nagyban elősegíti a tervezett építészeti környezet megvalósítását, a tervek kedvező fogadtatását.

A bónusz rendszerrel (azaz a helyi építési szabályzatban a magántulajdonú ingatlanok közhasználati célú átadása esetére biztosított többletjogosultságokkal) való **visszaélések elkerülése céljából érdemes ugyanakkor az alábbi kronológiai sorrendet megtartani:**

**Beépítetlen vagy csak korlátozottan beépített telek esetén** (amelyen a közhasználatra átadandó terület beépítetlen)

1. helyi építési szabályzat megalkotása (akár a tulajdonosok bevonásával, akár anélkül),
2. telki (átjárási) szolgálat alapítására irányuló magánjogi szerződés megkötése,
3. a szerződés alapján a telki (átjárási) szolgálat ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése,
4. építési és használatbavételi engedély megadása.

**Beépített telek esetében** (amikor a terület kialakítása, a szolgálat fizikailag lehetetlen) **a szerződés alapján a telki szolgálat bejegyzése az építési engedély kiadása után, a használatbavételi engedély előtt** (mintegy annak előfeltételeként) **történhet meg.**

Ezen ajánlás természetesen nem jelenti azt, hogy a magánjogi szerződést ne lehetne már beépített telkek, építési- és használatbavételi engedélyekkel már

---

<sup>28</sup> Lásd erről részletesen Körmeny Imre: A településrendezési tervezés és az operatív településfejlesztés (megvalósítás) összefüggései c. írását. Építésügyi Szemle 2006. 1. sz. 1-5. p. vagy ugyanezt a Falu, város, régió folyóirat 2006. 2. sz. 20-25. p. Mit, miből, mikor, hol és hogyan? címmel.

rendelkező építmények esetében is megkötni. **A települési önkormányzat tárgyalási pozíciója mindazonáltal sokkal erősebb akkor, ha a tulajdonos építési- illetve használatbavételi engedéllyel még nem rendelkezik.** Amennyiben fenti sorrendet megtartják, elkerülhető, hogy bár a többletépitési jogosultságokkal megépült építmény építési- és használatbavételi engedélyt is kap, ugyanakkor az ingatlan mindenkori tulajdonosa a későbbiekben (akár tulajdonos-változások következtében) nem lesz többé hajlandó az önkormányzattal szerződést kötni.

### **2.2.2. Felek**

Tekintettel arra, hogy adott terület közhasználati célú átadása csak akkor tölti be funkcióját, ha a köz számára megnyitni kívánt terület közterülethez kapcsolódik, továbbá arra, hogy a magántulajdonú területeket a települési önkormányzat tulajdonában álló, közterületnek minősülő járdák határolják, az ingatlan közhasználati célú átadására irányuló **szerződés jellemzően az ingatlan tulajdonosa és a települési önkormányzat között jön létre.** A szerződést dologi hatállyal kizárólag az ingatlan tulajdonosa kötheti meg, az ingatlan más jogszerű birtokosa (pl. hasznélvező) a települési önkormányzattal kizárólag kötelmi (azaz csak vele szemben érvényesíthető) jogviszonyt létesíthet. Ilyen szerződés létrehozása mindazonáltal kizárólag akkor célszerű, ha a terület közhasználati célra történő átadása csak rövid időre indokolt. Amennyiben az ingatlan közös tulajdonban van, a dologi hatályú szerződés megkötésében valamennyi tulajdonostársnak részt kell vennie.

### **2.2.3. A szerződés tartalma**

Magánjogi jogviszony lévén a felek mellérendeltsége érvényesül, **a szerződés megkötése a felek konszenzusán, egyező akaratnyilatkozatán alapul, amely bírósági ítélettel sem pótolható.** Minthogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) az „ingatlan közhasználat céljára történő átadását” külön jogintézményként nem nevesíti, a szerződési szabadság elve alapján a felek mind kötelmi, mind dologi jogi jogviszony létrehozására köthetnek szerződést, bár **a települési önkormányzat számára egyértelműen az abszolút szerkezetű, dologi hatályú jogviszony létrehozása az előnyösebb.** Az abszolút szerkezetű jogviszonyok (így pl. a telki szolgalmat, hasznélvezet, használat) jellemzője, hogy csak a jogosult személye (azaz jelen esetben a közösséget képviselő települési önkormányzat) van meghatározva, vele szemben mindenki (még az ingatlan tulajdonosa is) kötelezett. Ezzel szemben a relatív szerkezetű kötelmi jogviszonyoknál (így az ingyenes hasznélvezésnél, illetve a visszerhes bérletnél) a jogviszony csak a szerződő felek vonatkozásában értelmezhető, a szerződés más kívülálló félre kötelezettséget nem állapíthat meg.

**A települési önkormányzatnak ezen túlmenően jellemzően alapvető érdeke, hogy a kikötött jog (a terület közhasználat céljára történő átadása) ne csupán a szerződő ingatlantulajdonossal, hanem az ingatlan mindenkori tulajdonosával szemben is érvényesíthető legyen.** Ezért a szerződésnek ajánlottan egy olyan jog létrehozására kell irányulnia, amely az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezhető. Ezen jogok felsorolását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16.§ -a tartalmazza (pl. telki szolgalmi jog, hasznélvezeti és használati jog) azzal, hogy az ott felsorolt jogokon kívül más jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését csak törvény rendelheti el.

**Célszerűnek mutatkozik, hogy az ingatlan közhasználat céljára történő átadása telki szolgalmi jog létrehozására irányuló szerződés keretében valósuljon meg.** A dologi jogok körében mindazonáltal nem érvényesül teljes körűen a szerződési szabadság elve (ennek ellentmond a dologi jogok numerus claususa), azaz a felek a létrehozni kívánt jog tartalmát nem határozhatják meg szabadon. A telki szolgalomra vonatkozó rendelkezéseket a Ptk. 166.§-170.§-ai tartalmazzák.

E rendelkezések szerint a telki szolgalom alapján valamely ingatlan mindenkor tulajdonosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja. A telki szolgalmi jog (amennyiben azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik) nem csupán a szerződő féllel szemben lesz érvényesíthető, hanem a szolgáló ingatlan mindenkor birtokosával szemben is, függetlenül az esetleges tulajdonátruházásoktól. Bár a Ptk. a telki szolgalom létrehozását megalapozó célokat taxatívan nem sorolja fel, jelzésértékű, hogy az átjárást mint hivatkozott szolgalom megalapozására alkalmas célt megemlíti.

**A telki szolgalom alapítása lehet ingyenes vagy visszterhes is, azonban gyakorlása mindig ingyenes.** (Ehhez képest olyan szerződés, amely a használatért ellenszolgáltatást köt ki csak kötelmi jellegű lehet.) **A szerződés nem tartalmazhat rendelkezést a telki szolgalom időtartamának megjelölésére, mert az korlátlan ideig tart,** megszüntetésére vagy megszűnésére csak a törvényben meghatározott okból kerülhet sor (ld. 2.2.5. pont).

A telki szolgalmi jog terjedelmét illetően a szerződésben nem elegendő csupán – miként a haszonélvezetnél – megnevezni a létrehozni kívánt jogot, mert a szolgalom csak korlátozott használatra ad lehetőséget. **A szerződésnek ezért tartalmaznia kell a szolgalom tartalmát is; azt, hogy az idegen ingatlan milyen terjedelmű, milyen jellegű használatára vonatkozik.** Telki szolgalmat átjárás, vízellátás és vízvezetés, pince létesítése, vezetékoszlop elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy a jogosult számára előnyös más hasonló célra lehet alapítani.<sup>29</sup> A közösség számára a tárgyi témában az átjárás és a pince létesítése lehet érdekes (ez utóbbi a mélygarázsok létesítésével kapcsolatban merül fel, mert egyes jogszabályok régi szövegezésűek, nem minden mai kérdésre vonatkoznak közvetlenül, de értelmezhetők a régi fogalmakra, ha a kellő hasonlóság fennáll). Ha a szerződés nem szól a szolgalom gyakorlásának módjáról, azt a bíróság állapítja meg.

A szerződésben mindarra ki kell térni, ami a közösség és a tulajdonos közötti későbbi vitákat kizárja, vagy legalábbis csökkentheti. Az előzőek értelmében rögzíteni kell, hogy a telek melyik és mekkora részére vonatkozik a közhasználat céljára történő átadás, rendelkezni szükséges elsősorban az időbeliségről, a használat folyamatos vagy időben korlátozott voltáról. A „közterület más célú használatához” hasonlóan a közhasználat céljára átadott terület más célú használata (pl. árusítás engedélyezése) szintén elképzelhető, amennyiben abban a szerződő felek megállapodnak.

A Ptk. szerint a berendezés vagy felszerelés használatával járó **fenntartási költségek a szolgalom jogosultját és kötelezettjét - ellenkező megállapodás**

---

<sup>29</sup> Ptk. 166. § (1) és (2) bek.

**hiányában - olyan arányban terhelik, amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják.** A felesleges jogviták elkerülése érdekében **érdemes** azonban a telek közhasználat céljára átadott területeinek **rendeltetésszerű használatáról és fenntartásáról a szerződésben kimerítően rendelkezni** (pl. a terület fenntartási, felújítási és egyéb feladatiról, a költségek viseléséről). A közhasználatra való átadás – annak szerződéses formája – azt jelenti, hogy e területeken bizonyos feladatokat és jogköröket a települési önkormányzat és szervei/megbízottjai vesznek át a tulajdonos(ok)tól.

Telki szolgálmi jogot **egész ingatlanra, illetőleg annak természetben vagy területi mértékben meghatározott részére lehet bejegyezni.** A telki szolgalm csak ingatlanok tekintetében létesíthető, és legalább két ingatlant feltételez. Az ingatlan közhasználat céljára történő átadása egy olyan sajátos telki szolgálmat eredményez, ahol a szolgáló telek magán-tulajdonban, az uralkodó telek pedig – közterületként – önkormányzati (esetleg állami) tulajdonban van.

Azt, hogy az ingatlan közhasználat céljára történő átadása telki szolgálmi jog létesítése által valósuljon meg, az a tény is indokolja, hogy a telki szolgálmi jog megszűnésének és megszüntetésének lehetőségei igencsak korlátozottak, így **az ingatlan mindenkori tulajdonosa a telki szolgálmi jogot egyoldalúan nem szüntetheti meg** (ld. 2.2.5. pont).

#### **2.2.4. Alakszerűség**

Az alakiséget tekintve **a szerződést azért érdemes írásban megkötni,** minthogy az okirat elve alapján az ingatlan-nyilvántartásba jog bejegyzésére, jogilag jelentős tény feljegyzésére vagy adatok átvezetésére – ha törvény másként nem rendelkezik – csak **közokirat, teljes bizonyító erejű magánokirat vagy ezeknek a közjegyző által hitelesített másolata** alapján van helye. Az okiratnak tartalmaznia kell a bejegyzés tárgyát képező jog vagy tény keletkezésének, módosulásának, illetve megszűnésének igazolását, továbbá a bejegyzést, feljegyzést megengedő nyilatkozatot az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult részéről (bejegyzési engedély). A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakiséggel rendelkező okiratban is megadhatja.<sup>30</sup>

#### **2.2.5. A telki szolgálmi jog megszűnése és megszüntetése**

A telki szolgálmi jog korlátlan időtartamra szól, addig áll fenn, amíg az a szükséglet, amelynek kielégítése érdekében létrehozták, meg nem szűnik. **A felek a telki szolgálmi jog létrehozására irányuló szerződést kétoldalúan bármikor módosíthatják, illetve megszűn-tethetik, illetve a települési önkormányzat, mint a szolgáló telekkel határos közterület tulajdonosa és mint a szolgálmi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozattal a szolgálomról bár-mikor lemondhat.**

A települési önkormányzat helyzetét és az ingatlan közhasználati célú hasznosítását hosszú időkre biztosító rendelkezés szerint konszenzus hiányában **a bíróság is csak akkor módosíthatja, vagy szüntetheti meg a telki szolgálmat, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához nem szükséges vagy a szerződés megkötése után a felek tartós jogviszonyában lényeges**

---

<sup>30</sup> Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 8.§ és 29. §-a

**változás következett be.**<sup>31</sup> A telki szolgálat szerződéssel történő alapítása esetén, **a szerződésben meghatározott cél alapján kell elbírálni azt, hogy a megszüntetés feltételei fennállnak-e, vagy sem.** Egy Legfelsőbb Bírósági ítélet arra mutatott rá, hogy különbséget kell tenni a szükségképpen útszolgálat létesítése, illetve a között, ha az átjárási szolgalmi jogot a felek szerződése hozta létre. Ez utóbbi esetben ugyanis a szolgálat alapításának a célját és az alapítás időpontjában fennálló, ténylegesen figyelembe vett körülményeket kell vizsgálni, és ezekhez képest kell és lehet megállapítani azt, hogy változott-e oly mértékben az alapításkor figyelembe vett helyzet, amely az alapítási célnak megfelelően már nem indokolja a szolgálat változatlan tartalmú fenntartását.<sup>32</sup>

A fent vázolt eseteken túlmenően a szolgálat megszűnését eredményező további okok, ha a jogosult a szolgalmat 10 éven át nem gyakorolta, bár ez módjában állt volna, vagy eltúrte, hogy a szolgálat gyakorlásában akadályozzák, vagy ha az ingatlan megsemmisül. Az ingatlan kisajátítása esetén a szolgálat sorsáról az eljáró hatóság határoz.

### **2.3. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés hatálya, jelentősége. A bejegyzés elmaradásának jogkövetkezményei.**

Mint ahogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: ingatlan-nyilvántartási törvény) 2. § (2) bekezdése szerint „Az e törvényben felsorolt jogokon és tényeken kívül az ingatlan-nyilvántartásba más jog bejegyzését, tény feljegyzését csak törvény rendelheti el”, alapvetően **helytelen és törvényt sértő a települési önkormányzatok azon elterjedt gyakorlata, miszerint az önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatukban előírják: a közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.** Annak ellenére, hogy az ingatlanok közhasználat céljára történő átadását az ingatlan-nyilvántartási törvény<sup>33</sup> illetve annak végrehajtási rendelete<sup>34</sup> sem a jogok, sem pedig a tények között nem szerepelteti, továbbá más ágazati törvény sem rendelkezik a közhasználat céljára átadott területek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről, számos helyi építési szabályzatban felbukkan ezen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló előírás, így a teljesség igénye nélkül Esztergom, Győr vagy Budapest VII. kerület Erzsébetváros helyi építési szabályzatában is.<sup>35</sup> Mindaddig ugyanakkor, amíg a bejegyzést törvény (ésszerűen az építési törvény) nem írja elő, az önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatban nincs lehetőség az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés előírására. (Megjegyzendő, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény 91.§-ának (6) bekezdése szerint „a 2. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés nem érinti azoknak a jogoknak

<sup>31</sup> Ptk. 170.§, 241. § A bíróság módosíthatja a szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti.

BH1980. 379. :A szerződéssel kikötött szolgalmi jog csak az érintett ingatlanok rendeltetésszerű használatában a szerződés megkötése után bekövetkezett lényeges változás alapján módosítható, illetőleg szüntethető meg.

<sup>32</sup> BH2002. 356

<sup>33</sup> Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16.§ és 17. §-a

<sup>34</sup> Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 6-39/B.§-a.

<sup>35</sup> Az Esztergom, Északi városrész és Szamárhely helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló, az Esztergomi Önkormányzat 13/2006. (IV.11.) önkormányzati rendeletének 19.§-ának (1) bekezdése; a Győri Önkormányzat 67/2004. (XII. 20.) önkormányzati rendeletének 95.§-ának (1) bekezdése; Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros 34/2001. (IX. 21.) önkormányzati rendelete

és tényeknek a bejegyzését, amelyet e törvény hatálybalépése (azaz 2000. I. 1.) előtt alacsonyabb szintű jogszabály tett lehetővé.”)

Ezen túlmenően egy települési önkormányzat azon előírása, hogy a közhasználat céljára átadott területeket **alrészletként** az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni<sup>36</sup>, szintén nem állja meg a helyét, minthogy nem felel meg az ingatlan-nyilvántartási törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet előírásainak, azaz annak nincs olyan rendelkezése, amely a közhasználat céljára átadott területek külön alrészletként történő feltüntetésére irányulna.<sup>37</sup>

Ezzel együtt az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés **a telki szolgalmi jog** esetében alapvető fontossággal bír, ugyanis **egyes jogok (így többek között a szerződésen alapuló telki szolgalom, hasznélvezet, használat) kizárólag akkor keletkeznek, ha az ingatlanra vonatkozó jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.**<sup>38</sup> **A bejegyzésnek ezen jogok esetében konstitutív hatálya van.** Amennyiben tehát hivatkozott jogok létrehozására irányuló szerződés tartalmát az ingatlan-nyilvántartásba nem vezetik át (azaz e jogok bejegyzése elmarad), akkor a szerződés önmagában csak kötelmi jogcímet jelent és csak a szerződő féllel (azaz a szerződő ingatlantulajdonossal) szemben érvényesíthető, továbbá érvényesíthető azzal szemben is, aki a szolgalmról tudott, vagy akinek elvárható gondosság mellett tudnia kellett volna róla. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elve ugyanis csak a jóhiszemű jogszerzőre vonatkozik, tehát arra, aki nem tudott és a körülmények alapján nem is tudhatott az ingatlant terhelő jogok fennállásáról.

A telki szolgalmi jogot a telek természetben meghatározott vagy területnagyságban ki-fejezett részére lehet bejegyezni.<sup>39</sup> Ha a közhasználatra átadott terület célja annak konkrét helyéhez és formájához kötődik, akkor csak a természetben meghatározott rész jöhet számításba, ha ellenben pusztán annak nagysága érdekes (pl. a közterület bővülete), akkor a terület-nagyságban való meghatározás is szóba jöhet. Az előbbi bejegyzésére a társasházak külön tulajdonban álló részeinek meghatározására és bejegyzésére vonatkozó gyakorlat lehet irányadó, azaz a közhasználatra átadni kívánt terület meghatározása az ingatlan-nyilvántartás számára átadott műszaki terveken történhet meg.

---

<sup>36</sup> Pilisvörösvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2007. (VI. 14.) rendelete a Pilisvörösvár, Ligeti Iovarda Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről, 5.§ (2) bekezdés

<sup>37</sup> Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 51. §-a

<sup>38</sup> A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény:

„158. § (1) Szerződés alapján hasznélvezet azzal keletkezik, hogy a dolgot átadják, az ingatlanra vonatkozó hasznélvezeti jogot pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik.

165. § (2) Egyebekben a használat jogára a hasznélvezet szabályait kell alkalmazni.

168. § (1) A telki szolgalom létesítésére az ingatlan hasznélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.”

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. §-a:

„(1) Egyes jogok az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapra történő bejegyzéssel keletkeznek.

(2) Az okiraton alapuló bejegyzés keletkezteti az átruházáson alapuló tulajdonjogot, továbbá a szerződésen alapuló vagyonkezelői jogot, földhasználati jogot, hasznélvezeti jogot és a használat jogát, a telki szolgalmi jogot, a jelzálogjogot (önálló zálogjogot).”

<sup>39</sup> 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 11. és 12. §-ai.

Annál az ingatlannál, amelynek mindenkori tulajdonosát a telki szolgalmi jog gyakorlása megilleti (uralkodó telek), a tulajdoni lap I. részén kell utalni arra az ingatlanra, amelyre a telki szolgalmi jog gyakorlása vonatkozik (szolgáló telek). A telki szolgalmi jog jogosultjának név szerinti megnevezése helyett a tulajdoni lap III. részén utalni kell az uralkodó telekre, amelynek mindenkori tulajdonosát a szolgalmi jog gyakorlása megilleti.

A közhasználatra átadott területek az ingatlan-nyilvántartás térképi részén is megjelenhetnek, hiszen a vonatkozó jogszabályok külön szólnak – nem kifejezetten e fogalomról – azokról az építészeti részletekről, amelyekben testet ölthetnek e területek: így épületben vezető átjáró, passzázs, árkád, épület tartópillére, épülethez csatlakozó lefedett terület, vagy föld feletti átjáró.<sup>40</sup>

Az ingatlan-nyilvántartáson kívül természetesen más műszaki nyilvántartások is léteznek. Ide tartoznak a településrendezés eszközei, a közműnyilvántartások, az építési engedélyezési tervek stb.

### **3. EGYÉB MEGÁLLAPÍTÁSOK**

A közhasználat céljára átadott területekkel kapcsolatban néhány megállapítást érdemes végiggondolni, mert segíti tájékozódásunkat, és rávilágít a közterületekkel való azonosságokra és a legalább ennyire fontos különbözőségekre.

**3.1. A közhasználat céljára átadott területekről történő gépjárművel való megközelíthetőség nem alapozza meg egy telek építési telek státusát.** A napi, tényleges működést azonban – egyes esetekben – a közhasználat céljára átadott terület jól szolgálja.

Az építési törvény szerint az építési telek fogalmi elemének minősül a telek közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel való közvetlen megközelíthetősége.<sup>41</sup> Minthogy a közhasználat céljára átadott területre a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, a gyanútlan szemlélő ebből akár azt a következtetést is levonhatja, hogy a telkek közhasználatra átadott területéről (pl. a telek egyik oldalhatára mellett végighúzódnak, a tömbbelsőbe nyúló sávról) önálló, csak erről a telekről megközelíthető további építési telkek is nyílhatnak. Ha azonban alaposabban megvizsgáljuk a szabályozás részleteit és a jogalkotói szándékot, akkor ennek ellenkezőjére jutunk. Egyrészt az építési törvény rendelkezése utal a szerződés kereteire, másrészt az építési telek

<sup>40</sup> A 21/1995. (VI. 29.) FM rendelet a digitális földmérési alaptérképi adatállomány készítéséről és kezeléséről

<sup>41</sup> Étv. 2. § 6. pontja: „Építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közútról vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek.” Az építési törvény friss módosítása során a jelenlegi közút helyébe a közterület lépett. Nem azért kellett ezt meglépni, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) 33. § 1. pontjával összhangba kerüljön – a jogszabályi hierarchia éppen fordított -, hanem, hogy a nem közútként nyilvántartott közterületekről (pl. terekről) nyíló telkek jogi státusa is tiszta, egyértelmű legyen. A 2008. évi XLIX. Törvény 1. §-a szerint az „építési telek: beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott, közforgalom elől el nem zárt magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, vagy termőföld sérelme nélkül megközelíthető telek”. A törvényt az Országgyűlés a 2008. június 9-i ülésnapján fogadta el. Hatályos 2008. szeptember 1-től.

évszázada fennálló kritériuma<sup>42</sup> – a közvetlen közúti megközelítés – azt a célt szolgálja, hogy minden egyes építési telek (amin épület/ek áll/nak, emberek laknak, amelyet intenzív használat jellemez, és amelyen jelentős – a földön kívüli – ingatlanvagyon található) korlátlanul megközelíthető legyen a közhatalom és a közszolgáltatók számára. A mentők, a tűzoltók, a rendőrség<sup>43</sup> stb. gyors odajutása az ingatlan birtokosának, használójának elemi érdeke, a bútorszállítók, az építők, a költöztetők stb. közelbe/telekhatárig jutása pedig anyagi haszonnal kecsegtet.

### **3.2. A közhasználat céljára átadott terület „közterületként” való használatának, kezelésének következményei és korlátai:**

**3.2.1. A közhasználat céljára átadott területen álló egyes tárgyak köztárgynak minősülnek.** Az OTÉK 1. mellékletének 44. pontja szerint „*Köztárgy: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló művészeti-, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illetőleg geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó.*” E szempontból tehát a kormányrendelet azonosan kezeli a kétféle területet.

**3.2.2. A közhasználat céljára átadott területekre – a közterületekkel ellentétben – szerződéses kikötés hiányában nem nyúlhatnak be építmények a szomszédos telekről.** Az OTÉK 40. §-a részletezi a közterületi telekhatáron való építés feltételeit, közte az építmény közterületre való benyúlásának lehetőségeit. A közhasználat céljára átadott telekrészekkel kapcsolatban ezek a lehetőségek azonban főszabályként nem illeik meg a szomszédos telkek tulajdonosait, hiszen ez esetben az építmények egy másik, magántulajdonban álló építési telekre nyúlnának be. Ha egy tömbbelső feltárás miatt a bevezető gyalogút építészeti kiképzése, a változatosság megteremtése érdekében felmerül a térbeli tagolásnak szükségessége, akkor azt főszabályként a saját (szomszédos) telken belül kell megtenni. Ha ez nem lehetséges, akkor a közhasználatra igénybe kívánt venni területet köztulajdonba kell venni (ki kell sajátítani). Természetesen a szerződési szabadság elve miatt nincs akadálya annak, hogy akár a két magántulajdonos, akár az önkormányzat és a közhasználat céljára átadott területek tulajdonosa szerződésben állapodjanak meg a túlépítés megengedettségéről (pl. telki szolgálat visszterhes alapításával).

**3.2.3. Még egy vonatkozásban bizonyosan érinti a közhasználatra átadott területek egyes szakaszait az OTÉK, amikor 90. § (2) bekezdésében kiköti, hogy helyiség nem szellőztethető az épület közös használatú tereibe, valamint közhasználatú átjáró<sup>44</sup>, áthajtó<sup>45</sup>, aluljáró légterébe.**

<sup>42</sup> Debreczen szabad királyi város építési szabályzata, ami 1909. dec. 1-én lépett hatályba, 13. §-a rögzíti. „Építkezni csak oly telken szabad, mely valamely utcára, térre, útra, vagy más közterületre nyílik.” Budapest székesfőváros területére vonatkozó, a Fővárosi Közmunkák Tanácsa által kiadott, 1914. évi Építésügyi Szabályzat 4. §-a így fogalmaz: „Olyan telken, amely nem fekszik csatornával, vízvezetékkel, világítással és burkolattal ellátott útvonalon, építkezni nem szabad.” Ez alól ugyan a szabályzat az építkezések egy körét kivette, de az a közművesítetttségi és útképzési feltételekre vonatkozott, nem magának az útnak a szomszédosságára.

<sup>43</sup> A rendőrség persze csak akkor, ha a tolvaj, a betörő, a magánlak-sértő rajtakapása, felfedezése a tét, s nem az esetleg titkolt saját tevékenység felfedezése.

<sup>44</sup> OTÉK 1. sz. melléklet 6. pont: *építményen átvezető, személyi közlekedésre szolgáló tér.*

<sup>45</sup> Uo.: 5. pont: *építményen átvezető, járműközlekedésre szolgáló tér.*

**3.2.4. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény** (továbbiakban: Kkt.) 47. §-beli fogalom-meghatározásokhoz fűzött jogalkotói kommentár **szerint:**

**A Kkt. szempont-jából nem alkalmazható** az a néhány más jogszabályban előforduló rendelkezés, **hogy a közönség számára megnyitott magánterületre a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.**

**3.2.5. A közhasználat céljára átadott területek tisztán tartása a terület jellegétől függően – eltérő szerződéses kikötés hiányában – vagy a települési önkormányzat, vagy az ingatlan tulajdonos feladata.** A köztisztaságról és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló **1/1986. (II. 21.) ÉVM – EüM együttes rendelet** 3. §-ának c) pontja szerint „közterület: az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott belterületi földrészlet (közút, járda, tér, közpark), továbbá az építmények közhasználatra átadott része (épületárkád alatti járda, alul- és felüljáró)”. Ezen területek – ideértve a rajtuk levő nyílt árkokat és ezek műtárgyait is – **szervezett, rendszeres tisztántartásáról** és az ott keletkezett települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenység ellátásáról az 5. § szerint **főszabályként a települési, a fővárosban a fővárosi önkormányzat képviselőtestülete gondoskodik**<sup>46</sup>. Ugyanakkor bizonyos esetekben **nem az önkormányzatnak, hanem az ingatlan tulajdonosnak a feladata a közhasználat céljára átadott területek tisztítása, így pl. az ingatlan előtti járdaszakaszok** (járda hiányában egy méter széles területsáv, illetőleg ha a járda mellett zöldsáv is van, az úttestig terjedő teljes terület), a járdaszakasz melletti nyílt árok és ennek műtárgyai, továbbá tömbtelken a külön tulajdonban álló egyes épületek gyalogos megközelítésére és körüljárására szolgáló terület **esetén.**

**Amennyiben tehát az ingatlan tulajdonosa és az önkormányzat a közhasználat céljára átadott területre kötött szerződésben nem állapodnak meg a terület tisztításáról, a fenti szabályok lesznek alkalmazhatók (azaz adott esetben továbbra is a tulajdonos kötelessége marad a terület tisztán tartása, annak ellenére, hogy ingatlanának meghatározott részét közhasználat céljára átadta).**

Figyelemre érdemes a rendelet egy másik előírása is, mely szerint „4. § Az egyes ingatlanok tisztán tartásáról az ingatlan tulajdonosa, kezelője, tartós használója, illetőleg hasznélvezője, másnak a használatában levő ingatlanok (ingatlanrészek, helyiségek) tisztán tartásáról pedig a használó, illetőleg a bérelő köteles gondoskodni.” Ez érdekes kérdést vet fel, mert ugyanitt, a 6. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az ingatlan előtti járdaszakasz tisztán tartásáról, a csapadékvíz zavartalan lefolyását akadályozó anyagok és más hulladékok eltávolításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

**3.2.6. A közhasználat céljára átadott és megnyitott telekrészekben a közterület-felügyelet ugyanúgy eljár, mint a tényleges közterületeken.** A közterület-felügyeletről szóló 1999. évi LXIII. törvény értelmező rendelkezése ugyanis párhuzamba állítja a közterületeket a magánterület egyes, közhasználatra megnyitott

---

<sup>46</sup> 1991. évi XX. törvény a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről 21. §: *A közterület tisztántartásával és a lomtalanítási akciókkal kapcsolatos feladatok ellátásáról a települési, a fővárosban a fővárosi önkormányzat képviselőtestülete gondoskodik, külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően.*

részeivel „27. § a) pont: közterület: a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló terület, amelyet rendeltetésének megfelelően bárki használhat, ideértve a közterületnek közútként szolgáló és a magánterületnek a közforgalom számára a tulajdonos (használó) által megnyitott és kijelölt részét, továbbá az a magánterület, amelyet azonos feltételekkel bárki használhat”. Ebből egyenesen következik, hogy a közhasználat céljára átadott és megnyitott telekrészekben a közterület-felügyelet ugyanúgy eljár, mint a tényleges közterületeken. Ha a tulajdonos és az önkormányzat ettől el kívánnak térni (pl. egy középület előtti területen – még a magántulajdonban álló telken – a tulajdonos/üzemeltető műsorok adását, reklámok elhelyezését, jótékonyági gyűjtéseket kíván engedélyezni stb.), akkor azt a szerződésben rögzíteni kell.

**3.2.7.** A közvilágításról szóló 11/1985. (XI. 30.) IpM rendelet a mellékletét képező közvilágítási szabályzatban rendelkezik a közterületnek minősülő területekről. „Melléklet 1. § (2) bek.: A szabályzat alkalmazásában közvilágításnak kell tekinteni a közutak megvilágítását, függetlenül attól, hogy a közút téren, parkban, alul-vagy felüljárón, alagútban, hídon, árkád alatt stb. van, ideértve ... a középületek előtti területek világítását is”.

**3.2.8.** Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyron nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) kormányrendelet 4. számú melléklete – a fogalom-meghatározások között – tartalmazza a közterület definícióját. Ez, két mondat sorrendjének felcserélésén túl szó szerint azonos az Étv. definíciójával.

Összességében megállapítható, hogy jogi szempontból – egy-egy kivételtől eltekintve – a közhasználat céljára átadott, megnyitott telekrészekre vonatkozó szabályozás igen hasonló a közterületek szabályozásához.

**3.2.9. A témához kapcsolódóan felmerülhet a jelenleg közterületként használt telekrészek „védelme”, azaz a „telkek közhasználat elől el nem zárható területének” lehatárolása és jogi védelme.** A tulajdonos-váltásokkal előtérbe került a – korábban évtize-dekig (évszázadig?) – közhasználatra szolgáló területek elkerítése, a közhasználat megszűntetése. Ennek lehetőségét zárják ki a Balaton parti települések vízparti területére készült, miniszteri rendeletekkel jóváhagyott vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek. A kikötők, a mólók, a parti közparkok közlekedésre és pihenésre szolgáló közterületeit védik e jogszabályok. Az ország más településein sem érdektelen a szabályozás során e szempontra is figyelemmel lenni, mert hazánk manapság különösen a mindennekfelett való privatizáció lázában ég. Ezek a területek lényeges részei a közösség életének, s ezért méltó, hogy a közösség részére korlátlanul rendelkezésre álljanak. Több európai ország törvényei rögzítik pl. a természetes élővizek partjainak köztulajdonban maradását, sőt köztulajdonba vételét. Ezekhez képest a Balaton-törvény 30 %-os parti sétányra vonatkozó köteleme<sup>47</sup> elég kevés, s a vízügyi jogszabályok bizonyos keretek közötti elidegenítési lehetősége sem tűnik megfelelőnek.

---

<sup>47</sup>2000. évi CXII. törvény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról 20.§ (1) bekezdés

#### **4. BEFEJEZÉSÜL**

Még sok kérdés maradt nyitva a közkifolyók és tűzcsapok telepítésétől a közhasználat céljára átadott területek és a közhasználat elől el nem zárt magánutak egymáshoz való viszonyán át a szerződéskötés további rejtelmeiig, vagy a pénzügyi vonzatokig. Reméljük, hogy a szakma közzéteszi ebbéli tapasztalatait, s a párbeszédben, közös gondolkodásban közelebb juthatunk egy-egy ilyen fontos téma feltárásához és a lehető legjobb alkalmazásához.

Bp. 2008. július 22.

Dr. Borbély Sarolt és Körmendy Imre

A szerzők megköszönik Bokody Juditnak, a Fővárosi Földhivatal munkatársának és dr. Szalai Évának, az Alkotmánybíróság munkatársának segítségét, szóbeli konzultációját.